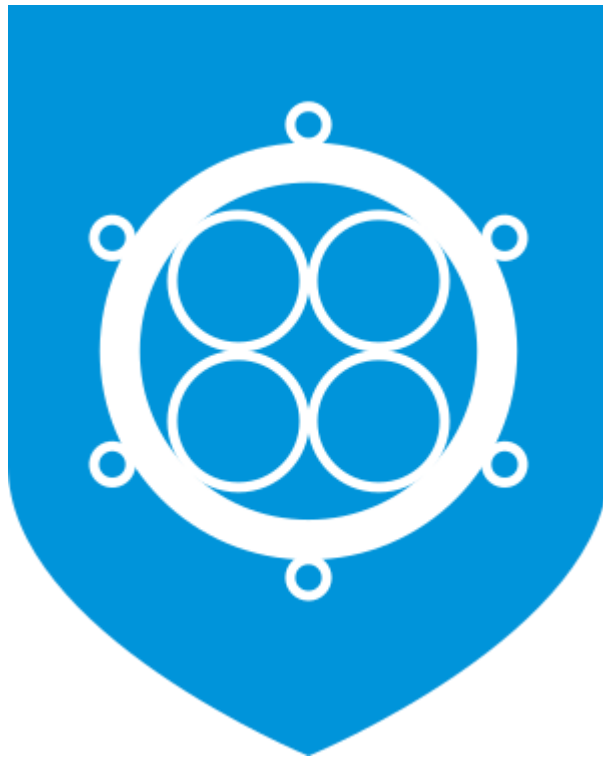


# NARVA-JÕESUU LINNA

## ÜLDPLANEERING



Asukoht (L-Est'97) X 6584955  
Y 719302

Töö nr 2019-209

Oktoober 2021

## Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	<b>Narva-Jõesuu linna üldplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Ida-Virumaa, Narva-Jõesuu linn
TÖÖ EESMÄRK:	Üldplaneeringu koostamine Ida-Virumaa Narva-Jõesuu linnale
TÖÖ LIIK:	Üldplaneering
KOOSTAJA:	<b>Narva-Jõesuu Linnavalitsus</b> Koidu 25, Narva-Jõesuu linn 29023 Narva-Jõesuu linn Ida-Viru maakond
Kontaktisik:	<b>Olga Batluk</b> Arendus- ja planeerimisspetsialist <a href="mailto:olga.batluk@narva-joesuu.ee">olga.batluk@narva-joesuu.ee</a>
KONSULTANT:	<b>Kobras AS</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Juhataja:	<b>Urmas Uri</b> Tel 730 0310, 565 9425 <a href="mailto:urmas@kobras.ee">urmas@kobras.ee</a>
Projektijuht/planeerija:	<b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 <a href="mailto:teele@kobras.ee">teele@kobras.ee</a>
Kartograaf, planeerija:	<b>Piia Kirsimäe</b> - kartograaf-geoinformaatik, planeerija <a href="mailto:piia@kobras.ee">piia@kobras.ee</a>
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) <b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Noela Kulm</b> - keskkonnaekspert <b>Erki Kõnd</b> - projektijuht, projekteerija <b>Priit Paalo</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Silvia Türkson</b> - planeerija
Kontrollijad:	<b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Ene Kõnd</b> - tehniline kontrollija

**Kobras AS litsentsid / tegevusload:**

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:

KMH0046 Urmas Uri;  
KMH0159 Noeela Kulm.

2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid: Urmas Uri, Teele Nigola

3. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:

Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektile asuv ehitis.

Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistöde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.

4. Kutsetunnistused:

- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
- Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola.

## SISUKORD

### 1 NARVA-JÖESUU LINNA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ÜLDISED

<b>PÕHIMÕTTED.....</b>	<b>7</b>
1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	7
1.2 TEOSTATUD UURINGUD JA ANALÜÜSID.....	7
1.3 RUUMILISE ARENGU ÜLDISED PÕHIMÕTTED.....	7
<b>2 ALADE ÜLDISED MAAKASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED.....</b>	<b>9</b>
2.1 ÜLDTINGIMUSED .....	9
2.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD .....	13
2.3 ARHITEKTUURIVÕISTLUSE KORRALDAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD .....	15
2.4 TIHEASUSTUSALAD MAAREFORMI SEADUSE JA LOODUSKAITSESEADUSE TÄHENDUSES .....	15
2.5 HAJAASUSTUSALAD.....	16
2.6 MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED .....	19
2.6.1 ELAMU MAA-ALA.....	19
2.6.2 KORTERELAMU MAA-ALA .....	22
2.6.3 ÜHISKONDLIKE HOONETE MAA-ALA.....	23
2.6.4 PUHKE- JA VIRGESTUSTEGEVUSE MAA-ALA.....	25
2.6.5 HALJASALA JA PARKMETSÄ MAA-ALA .....	26
2.6.6 LOODUSLIK MAA-ALA .....	27
2.6.7 SUPELRANNA MAA-ALA.....	27
2.6.8 KALMISTU MAA-ALA .....	29
2.6.9 AIANDUSE MAA-ALA.....	30
2.6.10 ÄRI MAA-ALA.....	30
2.6.11 TOOTMISE MAA-ALA .....	32
2.6.12 ÄRI JA TOOTMISE MAA-ALA.....	35
2.6.13 SEGAOTSTARBEGA MAA-ALA.....	35
2.6.14 JÄÄTMEKÄITLUSE MAA-ALA .....	35
2.6.15 SADAMA MAA-ALA .....	36
2.6.16 RIIGIKAITSE MAA-ALA JA RIIGIKAITSELISED EHITISED.....	38
2.6.17 MÄE- JA TURBATÖÖSTUSE MAA-ALA .....	39
<b>3 VEEKOGUDE KALDAALA KASUTAMIS- JA E HITUSTINGIMUSED.....</b>	<b>42</b>
3.1 KALLASRAJALE JUURDEPÄÄS JA SULGEMINE .....	42
3.2 ÜLEUJUTUSEST JA SELLE OHUST TULENEVAD TINGIMUSED .....	43
3.3 E HITUSKEELUVÕONDI VÄHENDAMINE.....	44
<b>4 VÄÄRTUSED .....</b>	<b>51</b>
4.1 VÄÄRTUSLIK PÖLLUMAJANDUSMAA.....	51
4.2 VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD .....	51
4.3 VAATEKORIDOR .....	53
4.4 MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD JA OBJEKTID .....	54
4.5 KULTUURIVÄÄRTUSLIKUD OBJEKTID.....	56

4.6	ROHEVÕRGUSTIK.....	56
4.7	KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID .....	59
<b>5</b>	<b>TARISTU.....</b>	<b>59</b>
5.1	TRANSPORDIVÕRK .....	59
5.1.1	TEED.....	59
5.1.2	E20/T1 TALLINN-NARVA TRASSIKORIDOR .....	64
5.1.3	JALGRATTA- JA JALGTEED .....	64
5.1.4	PARKIMINE .....	65
5.1.5	TEEDE AVALIK KASUTAMINE .....	66
5.1.6	RAUDTEE .....	67
5.1.7	MATKARAJAD JA TERVISERAJAD.....	68
5.1.8	VEESKAMISKOHT .....	69
5.1.9	MAASTIKUSÕIDUKITEGA LIIKLEMINE.....	69
5.2	TEHNILINE INFRASTRUKTUUR.....	69
5.2.1	ELEKTRI PÕHIVÕRK .....	69
5.2.2	GAASI PÕHIVÕRK .....	70
5.2.3	TAASTUVENERGIA.....	70
5.2.3.1	TUULEENERGIA.....	70
5.2.3.2	PÄIKESEENERGIA.....	72
5.2.3.3	MAASOOJUSSÜSTEEM.....	75
5.2.4	PÕHJAVESI, PINNAVESI JA KANALISATSIOON. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE .....	76
5.2.4.1	TULETÕRJE VEEVÕTUKOHAD .....	77
5.2.4.2	SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE .....	78
5.2.5	SOOJARUSTUS.....	79
5.3	MAAPARANDUSSÜSTEEMIDE MAA-ALAD.....	80
<b>6</b>	<b>OLULISE RUUMILISE MÕJUGA EHITIS .....</b>	<b>80</b>
<b>7</b>	<b>LIKVIDEERITAVAD HOONED .....</b>	<b>81</b>
<b>8</b>	<b>EHITAMINE RADOONIOHTLIKUS PIIRKONNAS .....</b>	<b>82</b>
<b>9</b>	<b>MÜRA NORMTASEMED .....</b>	<b>83</b>
<b>10</b>	<b>ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....</b>	<b>84</b>
<b>11</b>	<b>ETTEPANEK MAAKONNAPLANEERINGU TÄPSUSTAMISEKS .....</b>	<b>85</b>
<b>12</b>	<b>ETTEPANEK MAAKONNAPLANEERINGU MUUTMISEKS .....</b>	<b>86</b>

## Mõisted

<b>Arendusala</b>	Ala, kus on kehtestatud, kuid veel realiseerimata detailplaneering või kus planeeritakse arendustegevust ehk tulevikku suunatud tervikliku ruumilise lahenduse loomist.
<b>Arhitektuuri- ja planeeringuvõistlus</b>	Arhitektuurivõistluse eesmärk on leida ehitisele parim võimalik arhitektuurne lahendus, millega minna edasi projekteerimisprotsessis. Planeeringuvõistlus korraldatakse enne või peale detailplaneeringu algatamist, et leida alale parim lahendus teedevõrgustiku, hoonete mahtude ja paiknemise ning haljastuse puhul.
<b>Kaitstav loodusobjekt</b>	Vastavalt looduskaitseadusele on kaitstavad loodusobjektid kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid.
<b>Keskkonnahäiring</b>	Inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sealhulgas keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.
<b>Keskkonnaoht</b>	Keskkonnaoht on olulise keskkonnahäiringu tekkimise piisav tõenäosus.
<b>Kõrghaljastus</b>	Haljasala, mille moodustavad leht- ja okaspuud ning kõrged (üle 2,5 m) põõsad. Kõrghaljastuse hulka ei loeta katuse- ja konteinerhaljastust. Kõrghaljastuse pindalana arvestatakse olemasolevate võrade projektsiooni ja/või kavandavate täiskasvanud puude võra laiust.
<b>Olulise ruumilise mõjuga ehitis</b>	Oluline ruumiline mõju on mõju, mille tõttu muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine- või tööjõuvajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile.
<b>Peremeheta varemed</b>	Heakorrastamata objekt, mille eest keegi ei hoolitse ja mis on muutunud ohtlikuks.
<b>Päikesepark</b>	Päikesepargi moodustavad rohkem kui 50 kW võimsusega maapinnale paigaldatud päikesepaneelid.
<b>Reostusohhtlikud objektid</b>	Sellised objektid ja tegevused, mis paiskavad keskkonda veeseaduses nimetatud ohtlike aineid. Veekeskkonnale on kõige suuremaks ohuks vedelkütused, põlluväetised ja taimekaitsevahendid.
<b>Vana talukoht</b>	Vana talukoha asukoht määratakse ajalooliste kaartide põhjal (nt Maa-ameti ajalooliste kaartide rakendus).
<b>Veeskamiskoht</b>	Veeskamiskoht on ujuvahendite vettelaskmiseks ja veest väljatõmbamiseks sobilik koht.
<b>Väiketootmine</b>	Keskkonda mittehäiriv tootmistegevus, millega ei kaasne keskkonna häiringuid, sh olulist liikluskoormuse tõusu (nt õmblustöökoda, väike kondiitri- ja pagaritöökoda, käsitöökoda, väikeelektroonika tootmine jmt).
<b>Õueala</b>	Õueala on nii eraõu, mis kuulub funktsionaalselt eluhoonete, ärihoonete ja ühiskondlike hoonete juurde kui ka tootmisõu, mis kuulub funktsionaalselt tootmishoonete juurde või on kasutusel laoplatsina.
<b>Üldjuhul</b>	Sõnakasutus „üldjuhul“ võimaldab kohalikul omavalitsusel põhjendatud kaalutluse korral esitada teistsuguseid nõudeid.

## 1 Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu koostamise eesmärk ja üldised põhimõtted

### 1.1 Planeeringu koostamise eesmärk

Narva-Jõesuu Linnavolikogu algatas 19. detsember 2018 otsusega nr 71 Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise.

**Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu eesmärk on Narva-Jõesuu linna territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja üldiste arengusuundade määratlemine, maakasutuse ja ehitustingimuste (sh projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused) seadmine ja täpsustamine ning seeläbi Narva-Jõesuu linnast atraktiivse elamis- ja ettevõtluspiirkonna kujundamine.**

Üldplaneeringu koostamise ülesanded on sätestatud planeerimisseaduses ja neid on täpsustatud lähteseisukohtadega. Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu koostamisel lahendatakse planeerimisseaduse § 75 lõikes 1 sätestatud ülesanded, mis on olulised linna ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärkidest lähtuvalt (PlanS § 75 lõige 2).

### 1.2 Teostatud uuringud ja analüüsid

Üldplaneeringu koostamisega koos viidi läbi planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH selgitab, kirjeldab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrab vajadusel mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmärke ja käsitletavat territooriumi. KSH tulemused kajastuvad üldplaneeringu lahenduses.

Üldplaneeringu põhilahenduse väljatöötamise käigus koostati alljärgnevad analüüsid või eksperthinnangud:

- keskkonnamõjude strateegiline hindamine (lisa 1);
- transpordivõrgustiku analüüs, mis käsitleb nii olemasolevate kui ka uute vajadust;
- Narva-Jõesuu linna liiklusohutuse analüüs (lisa 2);
- Sirgala ja Viivikonna külade olemasoleva hoonestuse seisundi kirjeldus (lisa 3).

### 1.3 Ruumilise arengu üldised põhimõtted

Ruumilise arengu üldised põhimõtted on kokkulepe, kuidas Narva-Jõesuu linna territooriumi edasi arendada ning need on aluseks maa- ja veelade kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel. Ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel arvestati nii kohaliku omavalitsuse ruumiliste vajaduste kui maakonna ruumilise arengu suundumustega, arvestades seejuures kohalikku omapära ja tuleviku väljavaateid.

Narva-Jõesuu linna keskuseks on Narva-Jõesuu linnasisene linn, mis on maakonnaplaneeringus määratud piirkondlikuks keskuseks. Üldplaneeringus on tiheasustusaladeks määratud lisaks Narva-Jõesuu linnasisele linnale Olgina alevik, Sinimäe alevik, Vaivara ja Viivikonna küla.

Kohaliku omavalitsuse geograafiline asend ja looduslikud tingimused ning piirkonnas asuvad loodusobjektid ja vaatamisväärsused loovad suurepäraseid võimalusi puhkuseks ja vaba aja veetmiseks. Piirkonnas tegutsevad mitmed majutus- ja teenindusasutused. Majutustevõtete, toitlustuskohtade ja puhkealade arendamine ning tingimuste loomine aktiivse puhkuse veetmiseks on oluline piirkonna turismipotentsiaali ärakasutamiseks ning sise- ja välituristi piirkonda meelitamiseks.

Soodustamaks alternatiivsete liikumisvahendite kasutamist ja tervislikumaid eluviise on planeeritud jalgratta- ja jalgteid ning võimaldatud puhkealadele hea ligipääsetavus. Narva-Jõesuu linna üheks prioriteediks on Soome lahe lõunaranniku väljaarendamine ja juurdepääsu tagamine Narva jõe.

Piirkonna asustuse kujunemisel on suunavaks teguriks olnud piirkonna looduslikud tingimused ja kaevanduspiirkond. Soodustatud on väljakujunenud asustumustri säilimist ja asustuse tihendamist, samuti vähesel määral olemasolevate elamualade laienemist. Kahanenud karjääriasulate puhul on vajalik asulate restruktureerimine (Sirgala, Viivikonna). Karjääriasulatena rajatud külakeskustes on valdavad korterelamud. Sirgala küla keskuses paiknevad hooned on suuremas osas tühjad ja lagunened (lisa 3). Narva eeslinnaline asend võimaldab uute elamumaade tekke Narva ja Sillamäe linnade läheduses (Vaivara, Olgina (Narva Futura/Narva Äripark)).

Uute elamualade planeerimisel on lähtutud sellest, et uued kinnistud tekiksid aladele, kus on optimaalsed võimalused teeninduseks ja olemasoleva infrastruktuuriga ühinemiseks. Sellest tulenevalt peavad uued elamualad jääma olemasolevate elamualade lähedusse. Arvestades juba väljakujunenud asustusstruktuuri, elamute paiknemist ja iseloomu, on jätkuv suund ühepereelamute rajamisel.

Teenuste mitmekesistamiseks on oluline, et lisanduksid aasta läbi teenuseid pakkuvaid ettevõtteid. Kohapealse ettevõtluse arengu puhul on tähtsad eelkõige kohalikku ressursi väärindav väiketootmine, turism ja kalandus. Paindlikkuse loomiseks ja ettevõtluse arengu soodustamiseks on üldplaneeringus näidatud nii äri- kui ka segaotstarbega maa-alad.

Uute äri- ja tootmisalade kasutuselevõtmine ning nende arendamine on vajalik töökohtade loomiseks. Uute tootmisalade planeerimisel lähtuti olemasolevate lähedusest, et võimaldada ühtsete komplekside tekkimist. Tootmisaladena eelistati alasid, mis paiknevad eemal senistest/planeeritavatest rekreatsiooni/elamualadest, et vältida inimesi häirida võivat müra ja õhusaastet ning visuaalset reostust, samuti vähendada negatiivset keskkonnamõju.

Narva-Jõesuu, Suur-Lootsi ja Kudruküla sadamad on olulised majandustegevuse elavdamise ning puhke- ja turismimajanduse edendamise seisukohalt. Oluline on välja arendada Soome lahe ja Narva jõe äärne sadamate võrgustik, tagamaks turistide teenindavate sadamate seotus.

Narva-Jõesuus on üldplaneeringuga planeeritava külalissadama paremaks toimimiseks on vajalik lisada kaikohti Narva-Jõesuu linnasises linnas. Külalissadama puhul on tegu harrastusmeresõitjatele rajatud kümne või enama sildumiskohaga väikesadamaga, millel on märgatav tähtsus maakonna kui terviku jaoks veeturismi ja selle meresõiduohutuse seisukohast ning infrastruktuuri osana, mille eesmärk ei ole kasumi teenimine, vaid piirkonna ettevõtete tegutsemise võimaldamine.

## 2 Alade üldised maakasutus- ja ehitustingimused

### 2.1 Üldtingimused

Üldplaneeringu põhiülesanne on määratleda omavalitsuse ruumilise arengu põhimõtted ning alade üldised kasutus- ja ehitustingimused, lähtudes piirkonnale iseloomulike väärtuste säilitamise ja arendamise vajadustest.

Hoone, piirded, haljastus ja parkimine tuleb lahendada terviklahendusena.

Aiandus- ning suvilaühistutes ja tiheasustusaladel on keelatud Loomakaitseseaduse mõistes põllumajandusloomade pidamine.

#### **Maakasutuse juhtotstarve**

Üldplaneeringuga antakse maa-alale valdav maakasutuse juhtotstarve, mis määrab selle tulevase kasutamise põhisuuna. Maa-alale on lubatud anda kõrvalotstarve kuni 30% ulatuses katastriüksusest. Kõrvalotstarve peab arvestama piirkonna hoonestuslaadiga. Lubatud kõrvalotstarbed on toodud peatükis 3. Tootmise maa-ala kõrvalotstarbe määramise korral tiheasustusalal ei ole maa-alal lubatud kavandada tootmistegevust, millega kaasneb keskkonnaoht, eelistatud on väiketootmine.

Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve ei taga ehitusõigust, kui seda ei luba muu õigusakt.

Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbed ning maakasutus- ja ehitustingimused on aluseks detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel ehitusloakohustusega hoonete ja ehitusteatise kohustusega hoonete ehitamisel. Üldplaneeringuga määratud tingimused kehtivad ka vaba ehitustegevuse (ehitusloakohustuse ja ehitisteatise esitamise kohustusega ehitiste ehitamise) korral.

Katastriüksuse struktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teedestruktuuri. Moodustatavad katastriüksused peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Katastriüksuste struktuur peab arvestama võimalikult palju looduslike tingimusi ja looduslike piire (kraav, kitsendus, tee jne).

#### **Ehitised**

Lähemale kui 5 m katastriüksuse piirist ei tohi ehitada hooneid (kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> pindalaga hooned) ning küttekoldega (korstnaga) vms tule tegemisega seotud rajatise, välja arvatud naabri kirjaliku nõusoleku alusel või kui kehtiva detailplaneeringuga ei ole määratud teisiti. Hajaasustuses (v.a suvila- ja aiandusühistutes) ei tohi uut elamut ehitada katastriüksuse piirile lähemal kui 15 m.

Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga väikeehitist võib ehitada ehitusloata ja ilma kirjaliku nõusolekuta. Antud väikeehitis ei tohi paikneda eespool tänava ehitusjoont ja naaberkinnistu piiri vahetus läheduses, kui puudub naaberkinnistu omaniku kooskõlastus. Ehitamine naaberkinnistu piirile lähemale kui 5 m on lubatud ainult naabri kirjalikul nõusolekul ning ehitustegevusest tuleb teavitada linnavalitsust.

Kõikidele maa-aladele ehitamisel tuleb hoone esinduslik külge planeerida avaliku tee/tänava ja/või veekogu poole. Kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega on lubatud ka teised lahendused. Tiheasustusaladel tuleb arvestada olemasolevate hoonete mahtude ja kõrgustega, et tagada asustusstruktuuri säilimine.

Hoonete ehitamisel (sh rekonstrueerimisel, renoveerimisel ja restaureerimisel) tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele asukohta (hoonestusjoon, kõrgused, mahud, materjalid, korruselisus, välisviimistlus, piirdeaiad, katusekalded, aknad jne), selleks tuleb hoonete paigutamisel maastikku lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga. Detailplaneeringu või (selle koostamise kohustuse puudumisel) ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada kaugvaadete koridoridega (vaated veekogudele, maamärkidele, loodusobjektidele või väärtuslikele maastikele) ehk detailplaneeringus või hoone projektis tuleb kajastada, kas planeeritav või kavandatud ehitus võib varjata sõidu-, jalgratta- või jalgteedelt, naaberhoonetest või kaugemal paiknevatest hoonetest avanevaid vaateid.

Lagunenud, kasutusest väljalangenud ja hävinenud hoonete taastamist Narva-Jõesuu linnasiseses linnas käsitletakse ehitamisena. Seda võib läbi viia taastamis- või rekonstrueerimisprojekti alusel, mille aluseks on soovitatav võtta hoone esialgne projekt.

Hoonestusjoone määramisel tuleb järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja hoonestusstruktuuri (tiheasustusaladel).

Juurdeehituse kavandamisel tuleb lähtuda olemasoleva hoone või analoogsete naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus ei tohi jääda domineerima.

Katastriüksuse maapinna kõrguse muutmine, millega halveneb naaberkinnistutel pinnase veerežiim (kuivendamine või liigniiskemaks muutumine), võib toimuda vaid kohaliku omavalitsuse kirjaliku kooskõlastuse alusel. Katastriüksuse pinna tõstmiseks või langetamiseks tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, millel peab olema piirinaabrite nõusolek enne kohalikult omavalitsuselt kirjaliku kooskõlastuse küsimist (projekt peab sisaldama sademevee juhtimise lahendust).

Arendusalade kavandamisel endistele tööstusobjektidele, sh põllumajanduslike tööstusobjektide alale tuleb täpsustada jääkreostuse esinemist ning enne ehitustegevust näha ette tegevused, mis tagavad ehitisealuse pinnase vastavuse kehtivatele piinormidele. Jääkreostuse likvideerimisel ei tohi halvendada naaberkinnistu olemasolevat olukorda.

Alade arendamisel tuleb näha ette kuritegevust ennetavad ja maandavad meetmed – tänavavalgustus või õueala kohtvalgustid.

Suletud prügilate asukohas on ehitamine üldjuhul keelatud. Vajadusel tuleb viia läbi prügila pinna püsivuse, inimese tervisele ja ohutusele ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude jm asjaolude hindamine ning kaalutletud otsusena võib linnavalitsus väljastada ehitusloa või aktsepteerida ehitisteatise.

Suurõnnetuse ohuga või ohtliku ettevõttega seotud planeeringu või ehitusprojekti koostamisel lähtuda kemikaalseadusest tulenevatest erinõuetest maakasutuse planeerimisel ja ehitise projekteerimisel.

### Soovitused

*Jõgede kaldaaladel on soovitatav hoonestuse paigutamisel silmas pidada jõe veetaseme võimalikku muutumist, sh kaldajoone taandumise võimalust pehme pinnasega aladel, samuti üleujutuste (sh erakorraliste) ohtu ja võimalikku ulatust madalatel kallastel ning arvestada võimalike kahjudega, mis võivad*

kaasneda ehitustegevusega sellistel aladel. Täpsemalt on üleujutusest käsitletud seletuskirja ptk-s 3.2 „Üleujutusest ja selle ohust tulenevad tingimused“.

### **Piirded**

Üldjuhul ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid ning piirdeid, mille kõrgus on rohkem kui 1,5 m. Erandina võib selliseid piirdeid rajada ümber liiklus- ja tootmisalade, kui see on vajalik müra leviku takistamiseks või ohutuse tagamiseks. Kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega on lubatud spordirajatiste ümber kõrgemate piirdeaedade rajamine.

Piirded peavad paiknema katastriüksuse piiril (tiheasustusosal) või oma katastriüksuse sees. Tiheasustusosal peab katastriüksuste vahelise piirde rajamiseks olema naaberkatastriüksuse omaniku nõusolek. Piirdeaia ehitamine katastriüksuste vahele ei ole kohustuslik.

Uutel moodustavatel katastriüksustel peavad piirdeaiaid asuma tänava teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel. J. Poska, L. Koidula ja Vabaduse tänaval asuvate kinnistute piirdeaiaid peavad asuma teekatte servast minimaalselt 3 m kaugusel.

Hekk võib tiheasustusala elamu maa-alal olla kuni 2 m kõrgune. Kui soovitakse rajada kõrgemat hekki, tuleb haljastusplaan kooskõlastada kohaliku omavalitsusega. Haljastusplaanis tuleb analüüsida naaberkinnistule ja tänavale haljastusest tekkida võivat mõju (valgustingimused, vaadete varjamine jms). Heki rajamine katastriüksuse piirile on lubatud ainult mõlema katastriüksuse omaniku kirjalikul nõusolekul.

Ristmiku nurgakinnistule uute piirdeaedade kavandamisel peab hindama ristmiku liiklusolukorda, et tagada piisav nähtavus ning vajaduse korral kavandama piirdeaiale erilahenduse (piirdeaed osaliselt madalam, hõredam või läbipaistvam, kinnistu nurgas 45-kraadise nurga all lõigatud jms), et parandada ristmikel nähtavust. Piirde rajamine tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ja tee omanikuga.

Kõik tiheasustusosal tänavatega/teedega piirnevad katastriüksused peavad rajama sissesõidu väravad sissepoole avanevatena või lükandväravatena. Narva-Jõesuu linnasiseses linnas jalgratta- ja jalgteega piirnevate katastriüksuste piirdeaedade rekonstrueerimisel, peavad sissesõidu väravad olema varustatud kaugjuhtimisega vältimaks autode peatumist jalgratta- ja jalgteel. Moodustavatel katastriüksustel ette näha alternatiivina autopikkusega võrdne tasku enne väravat. Katastriüksuse sissesõidutee laius peab olema võrdne vähemalt ühe transpordivahendi laiusega.

Juhul, kui on vajadus püstitada piirdeaeda mere kaldal, tuleb arvestada, et väärtuslike luidete ala kaitse ja avatud liivaranna säilitamise eesmärgil on üldplaneeringuga lubatud püstitada merekaldal vaid postidel piirdeaedu. Keelatud on piirdeaedade jaoks lintvundamendi rajamine. Siinkohal on oluline pöörata tähelepanu sellele, et merekaldal kehtib ehituskeeluvöönd ning ehituskeeluvööndi vähendamine on eelkõige erand mitte võimalus. See tähendab, et ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel on vajalik tuua välja põhjendused, miks on antud asukohas ehitamine vajalik ja objektiivselt põhjendatud. Ehituskeeluvööndi vähendamine toimub ainult Keskkonnaameti nõusolekul.

Veekogude kaldaaladel ja vaatekoridorides ei tohi piirded (piirdeaed, hekid) ja muud ehitised sulgeda vaateid ja kahjustada maastiku vaadeldavust. Vajadusel tuleb projekteerimisel koostada vaadete analüüs eraldi peatükina.

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel kümme meetrit ning teistel veekogudel neli meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada (vt ka seletuskirja ptk-i 3.1 "Kallasrajale juurdepääs ja sulgemine"). Juhul kui katastriüksuse piir ulatub veekogu veepiirini, ei tohi piire takistada inimeste ja loomade liikumist kallasrajal. Kallasrajal liikumist ei tohi ka muul moel takistada (haljastus vms).

### **Haljastus**

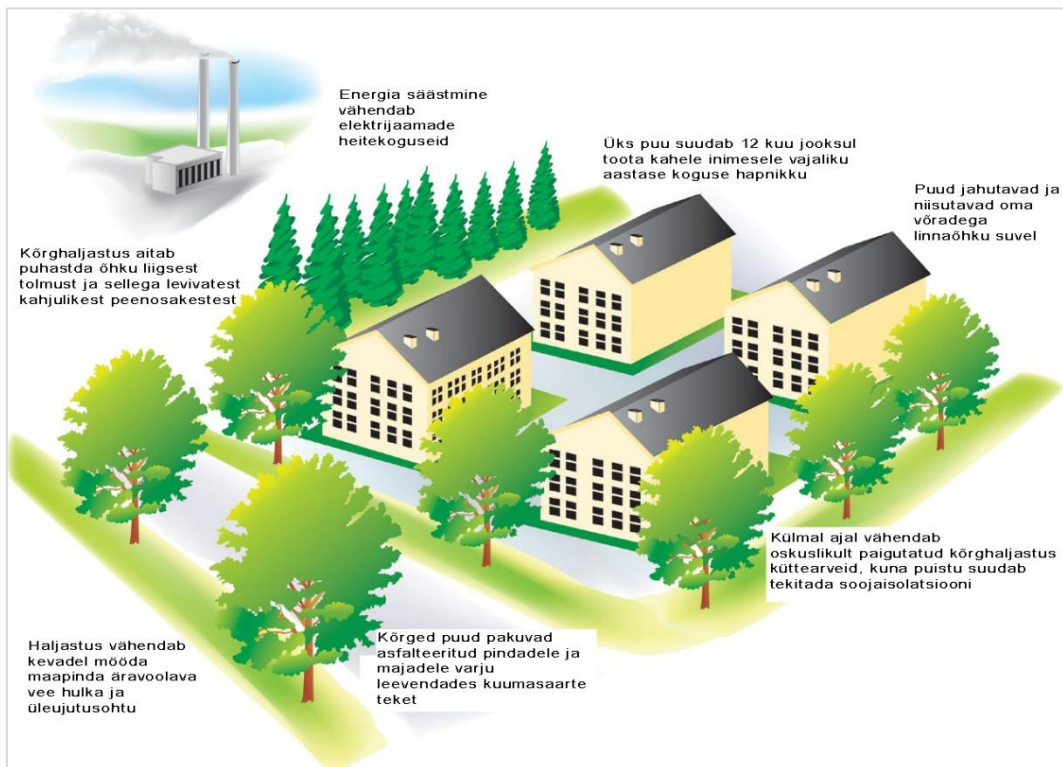
Kõrghaljastus parandab linnalise asula mikrokliimat. Puud pakuvad suvel varju aidates leevendada tehiskattega aladel soojussaarte teket, mis on oluline arvestades kliimamuutuste tõttu suvise keskmise temperatuuri tõusu. Tulvavee korral toimivad puud ja vett läbilaskvad pinnad vooluhulkade vähendajana. Lisaks kaitseb hästi planeeritud kõrghaljastus tuule eest ja vähendab hooneteni jõudvat õhusaastet (nt tolm ja sõidukite heitgaasid) (skeem 1).

Üldplaneeringuga säilitatakse ja luuakse uusi nn puhveralasid tootmis- ja elamualade eraldamiseks, liiklusmagistraalide ja raudtee äärde.

Tiheasustusaladel tuleb väärtuslikku kõrghaljastust<sup>1</sup> säilitada võimalikult maksimaalses ulatuses või tagada asenduspuude istutamine. Väärtusliku haljastusega (haljastuse hindamine toimub projekti või detailplaneeringu koostamisel kohaliku omavalitsuse ettekirjutusel) katastriüksusel on lubatud vertikaalplaneerimist ning sellega koos kõrghaljastust likvideerida kuni 50% katastriüksuse pindalast, kui järgnevatel peatükkides ei ole sätestatud teisiti. Asenduspuude istutamise põhimõtted tiheasustuse alal tuleb sisse viia Narva-Jõesuu linnasisese linna raiekorda. Eesmärk on säilitada kõrghaljastuse tänane osakaal Narva-Jõesuu linnasises linnas.

Tehnovõrkude rajamisel tuleb arvestada puujuurestikuga.

<sup>1</sup> Väärtusliku kõrghaljastuse määramisel võetakse arvesse puittaimestiku liiki (taksonoomiline kuuluvus), mõõtmeid, vanust, sanitaarset ja esteetilist seisukorda ning kasvukohta (sh sobivus maastikku). Väärtuslikuks kõrghaljastuseks loetakse järgmisi puuliike: mänd, tamm, vaher, kask, kuusk, künnapuu, jalakas, saar ja pärn. Lisaks nendele loetakse väärtuslikuks kõrghaljastuseks ka heas seisukorras võõrliike.



**Skeem 1.** Kõrghaljastuse olulisus tiheasustusaladel.

### Soovitused

*Kõrghaljastus on soovitatav rajada kogu katastriüksust hõlmava lahendusena ühekordselt (elurikkus, tuulekindlus jne on parem).*

*Soovitatav on avalikus kasutuses hoonete ehitamisel ja rekonstrueerimisel neid ümbritsevate alade välisruumi kvaliteedi tagamiseks koostada maastikuarhitektuurne projekt.*

## **2.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on peamiselt üldplaneeringus kavandatu elluviimine ning planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.

Kui konkreetse ehitussoovi korral on ette näha suuremat avalikkuse huvi või puudutatud isikute ringi, võimaldab kehtiv seadustik väljastada projekteerimistingimusi või ehitusluba läbi avaliku menetluse. Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi olemasolul algatada detailplaneeringu ka alal või juhul, mida üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

Detailplaneeringute kavandamisel ja koostamisel ning projekteerimistingimuste väljaandmisel tuleb arvestada Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud arengukavaga "Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030" ning raamdokumendiga „Kliimapoliitika põhialused aastani 2050“.

### **Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad:**

- 1) Narva-Jõesuu linnasisene linn, Sinimäe ja Olgina alevik;
- 2) üldplaneeringuga Vaivara küla tiheasustusalaks määratud ala.

### **Juhud, millal detailplaneeringu koostamine on kohustuslik:**

- 1) hajaasustuses maa-ala jagamine enam kui kaheks katastriüksuseks;
  - kahe katastriüksuse hulka ei arvestata tekkivat avaliku kasutusega transpordimaa katastriüksust;
- 2) suvila- ja aiandusühistumaade määramisel elamualaks, tuleb detailplaneering koostada tervele suvilapiirkonnale tervikuna, et lahendada taristu;
- 3) hajaasustuses alla 2 ha suuruse elumumaa või maatulundusmaa (elamu ehitamise eesmärgil) katastriüksuse moodustamisel;
- 4) hajaasustuses elamu ehitamisel, kui elamute vaheline kaugus on alla 40 m;
- 5) tootmise maa-ala planeerimisel;
- 6) puhke- ja virgestustegevuse maa-ala planeerimisel, kui hoonete pinna suhe katastriüksuse kogupinda on suurem kui 10%;
- 7) sadama rajamisel;
- 8) tuulepargi rajamisel;
- 9) päikesepargi rajamisel;
- 10) olulise ruumilise mõjuga ehitise rajamisel;
- 11) eeldatava olulise keskkonnamõjuga objektide kavandamisel;
- 12) objektide kavandamisel, mille rajamise või kasutamisega võib kaasneda müra ja lõhna normtasemete ületamine. Antud objektide puhul on arendajal vajalik koostada vastav uuring ning teha koostööd metsaomanikuga puhverala määramisel.

**Juhud, millal detailplaneeringu koostamine otsustatakse kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega:**

- 1) äri maa-ala planeerimisel. Alla 150 m<sup>2</sup> hoonete korral teeb kohalik omavalitsus kaalutusotsuse, kas võimalik on projekteerimistingimuste andmine läbi avatud menetluse;
- 2) mobiilsidemastide, vesiehitiste ja teiste maastikul domineerima jäävate objektide kavandamisel väärtuslikele maastikele tuleb igal konkreetsel juhul lähtuda maastikuanalüüsist ja kohalikul omavalitsusel tuleb hinnata kogutud informatsioonile tuginedes detailplaneeringu koostamise vajadust;
- 3) väärtuslike maastike eriti väärtuslike osiste ning võimalike konfliktalade (uute hoonestusalade, maakasutuse muutmise kavade jne) arendamise suunamiseks tuleb hinnata detailplaneeringu koostamise vajadust.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse kaalutlemisel tuleb lähtuda konkreetse juhtumi eripärast ja kontaktvööndi iseloomust ning järgmistest põhimõtetest: oluline avalik huvi, kaasnevad häiringud naaberladele, kavandatava arendustegevuse asjakohane mõju kogu piirkonna arengule ja sellest tulenev vajadus avalikkusega konsulteerimise järele.

Avaliku huvi tuvastamiseks on vaja analüüsida rajatisest tuleneva mõju suurust, ulatust, intensiivsust ja kestust. Mõju pakub laiemale avalikkusele huvi eelkõige siis, kui mõju ulatub kinnistu piirist kaugemale ehk rajatis mõjutab laiemat ümbrust. Olulist avalikku huvi ei saa eeldada juhul, kui mõjutatud on ainult asukoha kinnisasi või naaberkinnisasjad. Mõjud võivad olla nii otsesed kui kaudsed.

Olulise avaliku huviga rajatiseks võib pidada selliseid rajatisi, mis pälvivad avalikkuse tähelepanu oma erakordsusega, näiteks ei ole selliseid ehitisi varem ehitatud või just vastupidi, neid on varem ehitatud ja on teada, et need on seetõttu avalikkuse huviorbiidis.

Põhjendatud juhul võib kohaliku omavalitsuse volikogu algatada detailplaneeringu, millega kavandatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmist. Sellise detailplaneeringu algatusotsus peab sisaldama kaalutlust, mis selgitab, kas taotletav tegevus muudab üldplaneeringu põhilahendust ulatuslikult või üksnes täpsustab seda – st taotletav tegevus üldjuhul toetab üldplaneeringus välja toodud väärtusi ja põhimõtteid. Kui kaalutluse käigus leitakse, et tegemist on ulatusliku muutmisega, siis tuleb detailplaneeringut menetleda üldplaneeringut muutvana.

Detailplaneeringukohase tee, üldkasutatava haljasala, puhkeala või mänguväljaku, välisvalgustuse, sademeveekanaliseerimise ja tehnovõrkude rajamise kuni planeeritavate katastriüksusteni lepivad detailplaneeringu koostamise taotleja ja linnavalitsus kokku asjakohase lepinguga. Lepinguga lahendatakse ka detailplaneeringu alale juurdepääsu tee ehitamise kohustus, kui see puudub.

Üldplaneeringu muutmisel tuleb arendajal katta erakorralised kulud, mis tekivad tehnilise infrastruktuuri rajamisel ning tagada keskkonnamõjude olemasolul nende leevendamine. Linnavalitsus võib üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisest loobuda, kui detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua põhjendamatuid kulusi või sellega kaasneb oluline negatiivne keskkonnamõju või kavandatav ehitus ei ole haakuv konkreetse koha miljöoga.

### **2.3 Arhitektuurivõistluse korraldamise kohustusega alad ja juhud**

Arhitektuurivõistluse korraldamine otsustatakse vajadusel projekteerimistingimuste või detailplaneeringu menetluse käigus.

#### **Omavalitsuse territooriumil tuleb kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist:**

- linnas ja alevikes avalike hoonete ja maastikul domineerivate hoonete rajamisel;
- kaubanduskeskuste ja puhkekomplekside rajamisel;
- miljööväärtuslikel hoonestusaladel;
- kohtades, kus esineb oluline avalik huvi (arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja ruumiliselt olulises kohas);
- kohtades, kus hoone eristub märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast.

Avalike haljasalade rekonstrueerimisel ja uute rajamisel hinnata projekteerimise eel välisruumi kujundusalase/maastikuarhitektuurse konkursi korraldamise vajadust.

### **2.4 Tiheasustusalad maareformi seaduse ja looduskaitse seaduse tähenduses**

Üldplaneeringuga on määratud tiheasustusega alad maareformi seaduse ja looduskaitse seaduse tähenduses.

Tiheasustusala ruumiline planeerimine järgib tiheasustusalale omaseid põhimõtteid, mis tähendab, et hooned rajatakse üksteise lähedale, hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne.

Tiheasustusaladeks on määratud **Narva-Jõesuu linnasine linn, Olgina alevik, Sinimäe alevik, Vaivara ja Viivikonna küla** üldplaneeringu maakasutuskaardile kantud piirides.

Maakonnaplaneeringus on linnalise asustusega aladeks määratud Narva-Jõesuu linnasine linn ja Sõtke küla Sillamäe linna lähiala. Narva-Jõesuu linnasise linna tiheasustusala piire tuleb käsitleda maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega ala piiride täpsustamisena. Sõtke küla on linnalise asustusega alade hulgast välja arvatud. Täpsemalt on maakonnaplaneeringute täpsustamist käsitletud peatükis 11.

## 2.5 Hajaasustusalad

Hajaasustusega ala on territoorium väljaspool tiheasustusala, kus on iseloomulik hajus asustumuster. Hajaasustusala hõlmab suurema osa kohaliku omavalitsuse territooriumist.

Üldplaneeringu maakasutuse joonisel on hajaasustuse aladel maakasutus kujutatud osaliselt, st üksikuid elamu maa-alasid ei ole välja toodud. Näidatud on suuremad elamuarenduseks sobilikud piirkonnad ning detailplaneeringute kavandatud suuremad elamualad.

Hajaasustusalal on võimalik kavandada erinevaid uusi juhtotstarbeid vastavalt ette nähtud tingimustele (ptk 2.6) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele (ptk 3-9). Kui järgitud on kõiki tingimusi, siis ei ole tegemist üldplaneeringut muutva lahendusega. Kui järgitud on peatükkides 2.6 ning 3-9 etteantud maakasutus- ja ehitustingimusi ning tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega ala või juhuga, siis toimub arendustegevus ehitusseadustiku alusel.

Üle viie (5) katastriüksusega elamuala detailplaneeringu koostamisel ja rajamisel tuleb tagada vähemalt üks keskmise elamukinnistu suurusega (konkreetsel alal planeeritavate elamu kinnistute keskmine suurus) avalik puhke- ja virgestustegevuse maa-ala. Iga järgneva elamukinnistu kohta tuleb suurendada avaliku puhke- ja virgestustegevuse maa-ala kinnistu pindala täiendavalt 20% võrra (seal võivad paikneda ka mänguväljakud vms). Sõltuvalt planeeringuala krundijaotusest tuleb üle viieteistkümne (15) katastriüksusega elamuala detailplaneeringu koostamisel ja rajamisel kaaluda kahe avaliku puhke- ja virgestustegevuse maa-ala kavandamist planeeringuala erinevatesse piirkondadesse.

### Hajaasustusalal elamute püstitamisel tuleb arvestada järgmiste tingimustega

<b>Võimalikud kõrvalotstarbed</b>	Maa-alale on lubatud kõrvalotstarbed lähtuvalt määratud maakasutuse juhtotstarbest.
<b>Hoonetusviis</b>	Lubatud on rajada ühepereelamuid ja abihooneid. Hajaasustuses enne käesoleva planeeringu kehtestamist olemas olnud katastriüksusele on lubatud ehitada üks ühepereelamu ja selle juurde kuuluvad kuni 3 abihoonet (lisaks kasvuhooned, kusjuures need arvestatakse katastriüksuse täisehitus protsendi sisse) üldplaneeringu kehtestamise hetkel olemas olnud kinnistu kohta, kui suudetakse tagada hajaasustuses nõutud hoonete vaheline kaugus ja nõutud minimaalne kaugus katastriüksuse piirist.

	<p>Elamute vaheline kaugus hajaasustuses peab üldjuhul olema 40 m (ei kehti abihoonetele).</p> <p>Uute hoonete ehitamisel ajaloolise struktuuriga küladesse, tuleb olemasolevat külatüüpi säilitada. Uute hoonete ehitamisel tuleb arvestada hoonete väljakujunenud omavahelise kauguse, ehitusjoone ja külale iseloomuliku õuestruktuuriga.</p>
<b>Nõuded katastriüksuse suurusele</b>	Minimaalne katastriüksuse suurus on 2 ha.
<b>Suurim lubatud täiehituse %</b>	Suurim lubatud täiehitusprotsent on 5%. Kui olemasolev katastriüksus on väiksem kui 5 000 m <sup>2</sup> siis 10%.
<b>Suurim lubatud katuseharja kõrgus ja korruselisus</b>	Suurim lubatud elamu katuseharja kõrgus on 9 m (alusplaaniil mõõdetud maapinna kõrgusmärgist).
<b>Haljastus</b>	Vähemalt 10% katastriüksuse pindalast peab moodustama kõrghaljastus, et tagada looduslähedane elukeskkond. Säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust, metsa olemasolul tuleb säilitada selle looduslik ilme.
<b>Liikluskorraldus, parkimine ja tehnovõrgud</b>	<p>Uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb arendajal lahendada nende varustatus tehniliste infrastruktuuridega (sh juurdepääsuteedega) ja keskkonnanõuetele vastavus ning võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine. Reoveepuhastuse lahenduse, küttelahenduse, liikluslahenduse valikul tuleb eelistada lahendusi, mis on minimaalsete keskkonnamõjudega.</p> <p>Parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel vastavalt EVS parkimismõnidele.</p>
<b>Piirete kavandamise põhimõtted</b>	Ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid ning piirdeid mille kõrgus on rohkem kui 1,5 m.
<b>Detailplaneeringu koostamise kohustus</b>	<p>Lähemale kui 40 m teisest elamust elamute ehitamiseks tuleb koostada detailplaneering.</p> <p>Metsamaa kõlvikuga täielikult kaetud katastriüksusele elamu ehitamisel tuleb koostada detailplaneering.</p>
<b>Lisatingimused</b>	Kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-9.

#### Suvila- ja aiandusühistu maadel elamute püstitamisel tuleb arvestada järgmiste tingimustega

<b>Võimalikud kõrvalotstarbed</b>	Maa-ala ei ole lubatud kasutada muul otstarbel. Erandiks on piirkonda teenindava tehnilise taristu rajamine.
<b>Hoonestusviis</b>	Hajaasustuses enne käesoleva planeeringu kehtestamist olemas olnud katastriüksusele ja uutele katastriüksustele on lubatud ehitada üks suvila

	või muu sarnane hoone ja selle juurde kuuluvad kuni 2 abihoonet (lisaks kasvuhooned, kusjuures need arvestatakse katastriüksuse täisehitus protsendi sisse), kui suudetakse tagada seadusest tulenev tuleohutuskujaja.
<b>Nõuded katastriüksuse suurusele</b>	<p>Üldjuhul on keelatud katastriüksuste jagamine. Erandjuhul on katastriüksuse jagamine lubatud ainult tervele suvila- või aiandusühistule korraga koostatud detailplaneeringu alusel.</p> <p>Lubatud on katastriüksuste liitmine.</p> <p>Minimaalne katastriüksuse suurus elamu ehitamisel on:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arumäe AÜ- 900 m<sup>2</sup>;</li> <li>• Ehalalguse AÜ- 400 m<sup>2</sup>;</li> <li>• Energeetiku AÜ- 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>• Koiduvalguse AÜ- 400 m<sup>2</sup>;</li> <li>• Linna AÜ- 600 m<sup>2</sup>;</li> <li>• Mustajõe SÜ, Valgejõe SÜ ja Külmajõe SÜ- 400 m<sup>2</sup>;</li> <li>• Saare AÜ- 1 000 m<sup>2</sup>;</li> <li>• Viljapea AÜ- 900 m<sup>2</sup>;</li> <li>• Kaevuri AÜ- 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>• Vikerkaare AÜ- 600 m<sup>2</sup>;</li> <li>• Kesalille ühistu- 600 m<sup>2</sup>;</li> <li>• Konna AÜ- 700 m<sup>2</sup>;</li> <li>• Lökke SÜ- 1200 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Suurim lubatud täiehituse %</b>	<p>Suurim lubatud täiehitusprotsent on:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arumäe AÜ- 10%;</li> <li>• Ehalalguse AÜ- 20%;</li> <li>• Energeetiku AÜ- 20%;</li> <li>• Koiduvalguse AÜ- 20%;</li> <li>• Linna AÜ- 15%;</li> <li>• Mustajõe SÜ, Valgejõe SÜ ja Külmajõe SÜ- 20%;</li> <li>• Saare AÜ- 15%;</li> <li>• Viljapea AÜ- 20%;</li> <li>• Kaevuri AÜ- 10%;</li> <li>• Vikerkaare AÜ- 15%;</li> <li>• Kesalille ühistu- 15%;</li> <li>• Konna AÜ- 15%;</li> <li>• Lökke SÜ- 10%.</li> </ul>
<b>Suurim lubatud katuseharja kõrgus ja korruselisus</b>	Suurim lubatud elamu katuseharja kõrgus on 9 m (alusplaaniil mõõdetud maapinna kõrgusmärgist).
<b>Haljastus</b>	Vähemalt 10% katastriüksuse pindalast peab moodustama kõrghaljastus. Haljastuses on soovitatav kasutada võimalikult palju puuliike ja kõrgeid põõsaid, et tagatud võimalikult looduslähedane elukeskkond.
<b>Liikluskorraldus, parkimine ja tehnovõrgud</b>	Uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb arendajal või katastriüksuse omanikul lahendada nende varustatus tehniliste infrastruktuuridega (sh juurdepääsuteedega) ja keskkonnanõuetele vastavus ning võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine. Reoveepuhastuse lahenduse, kütelahenduse, liikluslahenduse valikul tuleb eelistada lahendusi, mis on minimaalsete keskkonnamõjudega.

	Parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel vastavalt EVS parkimismõistetele.
<b>Piirete kavandamise põhimõtted</b>	Ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid ning piirdeid mille kõrgus on rohkem kui 1,5 m.
<b>Detailplaneeringu koostamise kohustus</b>	Ei ole kohustuslik.
<b>Lisatingimused</b>	Kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-9.

## 2.6 Maakasutuse juhtotstarbed

### 2.6.1 ELAMU MAA-ALA

**Elamu maa-ala on alaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa. Elamu maa-ala on elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ning ehitist teenindav maa.**

Üle viie (5) katastriüksusega elamuala detailplaneeringu koostamisel ja rajamisel tuleb tagada vähemalt üks keskmine elamukinnistu suurusega (konkreetsel alal planeeritavate elamu kinnistute keskmine suurus) avalik puhke- ja virgestustegevuse maa-ala. Iga järgneva elamukinnistu kohta tuleb suurendada avaliku puhke- ja virgestustegevuse maa-ala kinnistu pindala täiendavalt 20% võrra (seal võivad paikneda ka mänguväljakud vms). Sõltuvalt planeeringuala krundijaotusest tuleb üle viieteistkümne (15) katastriüksusega elamuala detailplaneeringu koostamisel ja rajamisel kaaluda kahe avaliku puhke- ja virgestustegevuse maa-ala kavandamist planeeringuala erinevatesse piirkondadesse.

#### Tiheasustusalal elamu maa-alale seatud maakasutus- ja ehitustingimused

<b>Võimalikud kõrvalotstarbed</b>	Maa-alale on lubatud anda kõrvalotstarve kuni 30% ulatuses katastriüksuse pindalast. Lubatud on äri maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, tehnoehitise maa-ala (ainult elamu maa-ala teenindavate tehnoehitiste jaoks, nt pumpala, alajaam vms) ning transpordi maa-ala kõrvalotstarve, kui see ei too kaasa liigset müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni ning liikluskoormuse suurenemist.
<b>Hoonestusviis</b>	Lubatud on rajada üksikelamu (ühele leibkonnale kavandatud) või kaksikelamu (kahele leibkonnale kavandatud). Ühele katastriüksusele on lubatud üks elamu ja kuni kaks abihoonet (v.a alla 600 m <sup>2</sup> katastriüksused). Alla 600 m <sup>2</sup> katastriüksustel on lubatud üks elamu ja üks abihoone. Üksikelamu ja selle juurdeehitus ning abihoone peavad järgima tänava väljakujunenud ehitusjoont. Katuse tüüp ja katuseharja suund peab järgima piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi. Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel on kohustuslik kasutada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk jms).

	<p>Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (puitlaudist jäljendavad plastvoodrid, puitakna välimusega plastaknad jms).</p> <p>Keelatud on välisviimistluseta palkmajade projekteerimine ja püstitamine.</p> <p>Ühes piirkonnas või elamukvartalis tuleb kasutada ühesuguseid katusekaldeid (maksimaalselt kaks erinevat, näiteks korruga 45° ja 30°) ja värvitoone, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekallete vahelduvust ning hoonete suuri värvitoonide vahesid, sest see jätab läbimõtlemata ja korrapäratu üldilme.</p>
<b>Nõuded katastriüksuse suurusele</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) üksikelamu puhul on lubatud katastriüksuse minimaalseks suurus 1 000 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) paariselamu puhul on lubatud katastriüksuse minimaalne suurus 1 400 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) väärtusliku kõrghaljastusega hoonestamata uue katastriüksuse minimaalne suurus üksikelamu ja paariselamu puhul on 2 000 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) jõgede veepiirini ulatuva katastriüksuse lubatud minimaalne suurus on 2 500 m<sup>2</sup> ja sealjuures peab katastriüksuse miinimum laius olema 30 m.</li> </ol>
<b>Suurim lubatud täisehituse %</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) olemasolevate katastriüksuste puhul: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 600 m<sup>2</sup> kuni 1 000 m<sup>2</sup> suuruse katastriüksuse korral 25%;</li> <li>○ alla 600 m<sup>2</sup> katastriüksuse puhul on nõutud hoone maksimaalne suurus 60 m<sup>2</sup> ning suurima võimaliku hoone pindala määratakse selliselt, et täidetud peab olema ette nähtud haljastuse osakaal ja parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel;</li> </ul> </li> <li>2) moodustatavate ja olemasolevate katastriüksuste puhul: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 000 m<sup>2</sup> – 25%;</li> <li>○ 1 001 kuni 1 300 m<sup>2</sup> – 20%;</li> <li>○ 1 301 kuni 1 600 m<sup>2</sup> – 17%;</li> <li>○ 1 600 kuni 1 900 m<sup>2</sup> – 15%;</li> <li>○ üle 1 900 m<sup>2</sup> – 13%.</li> </ul> </li> </ol>
<b>Suurim lubatud katuseharja kõrgus ja korruselisus</b>	<p>Suurim lubatud elamu katuseharja kõrgus on 9 m (alusplaaniil mõõdetud maapinna kõrgusmärgist). Abihoonel on lubatud kuni 1 korrus ja kõrgus kuni 5,5 m (alusplaaniil mõõdetud maapinna kõrgusmärgist).</p> <p>Suurim lubatud elamu maapealne korruselisus on 2 korrust.</p>
<b>Haljastus</b>	<p>Minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 50% katastriüksuse pinnast. Kõrghaljastusega kaetud aladel reserveeritud elamu maa-aladele hoonete projekteerimisel tuleb tagada haljastuse osakaalust vähemalt 60%</p>

	<p>katastriüksuse pindalast olemasoleva kõrghaljastuse säilimine või uue samaväärse kõrghaljastuse rajamine<sup>2</sup>.</p> <p>Haljastatud pinna hulka ei kuulu murukivikattega alad ja maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus.</p> <p>Väärtusliku kõrghaljastusega ja luidetel (luidete ala määramisel lähtuda maapinna kõrgusmudelidest ja olemasolevast olukorrast) asuvatel katastriüksustel on keelatud vertikaalplaneerimine üle 50 % katastriüksuse pindalast.</p> <p>Katastriüksusel, millel on olemasolev haljastus, peab hoonestus olema võimalikult kompaktne, hoone asukoht tuleb kavandada võimalikult kõrghaljastust säästvalt.</p> <p>Tehnovõrkude projekteerimisel ja võrkude liitumiste kavandamisel lähtuda kõrghaljastuse asukohast ning võimalikult vähe kahjustada puujuurestikku.</p>
<b>Liikluskorraldus, parkimine ja tehnovõrgud</b>	<p>Parkimine lahendatakse katastriüksuse siseselt vastavalt EVS parkimismuudule (v.a Narva-Jõesuu linnasises linnas, kus tuleb tagada vähemalt 2 parkimiskohta elamu kohta).</p> <p>Parkimise lahenduse välja töötamisel tuleb arvestada, et külalistele ettenähtud parkimine ei suleks tänavaid, ei rikuks olemasolevat haljastust ega takistaks tänaval liiklust.</p> <p>Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga, kui ala asub reoveekogumisalal ning välja on ehitatud ühiskanalisatsioonivõrk.</p>
<b>Piirete kavandamise põhimõtted</b>	<p>Ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid ning piirdeid, mille kõrgus on rohkem kui 1,5 m. Piirdeaed peab järgima piirkonnas väljakujunenud kõrgust ja ehituslaadi.</p> <p>Hekk võib elamumaal olla kuni 2 m kõrgune. Kui soovitakse rajada kõrgemat hekki, tuleb koostada haljastusplaan ja see kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ja naaberkinnistute omanikega. Haljastusplaanis (koostab arendaja) tuleb analüüsida naaberkinnistutele ja tänavatele haljastusest tekkida võivat visuaalset ning varjamisest tingitud mõju.</p>
<b>Detailplaneeringu koostamise kohustus</b>	<p>Kohustuslik.</p> <p>Elamute ehitamisel ranna luidete ulatuses peavad detailplaneeringus sisalduma vertikaalplaneerimise põhimõtted.</p>
<b>Lisatingimused</b>	<p>Kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-9.</p>

<sup>2</sup> Asendusistutuse korral määrab kohaliku omavalitsuse keskkonnaspetsialist istutatava püsihaljastuse osas tingimused (nt istikute arv, liik, vanus, kõrgus, võra läbimõõt jne).

## 2.6.2 KORTERELAMU MAA-ALA

**Korterelamu maa-ala on alaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa. Korterelamu maa-ala on kolme või enama korteriga ühise sissepääsuga ja trepikojaga elumualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.**

Olemasolevaid kortermaju tuleb hooldada ning remontida, pöörates erilist tähelepanu soojakadude vähendamisele (välisseinte täiendav soojustamine, akende vahetus). Olemasolevate korterelamute rekonstrueerimisel kooskõlastatakse kavandatavad tegevused (majade ümberehitused, arhitektuursed lahendused, nt fassaadimuudatused, akende ruudujaotus, avade suurus, rõdude kinniehitamine vm) eelnevalt omavalitsusega.

Ridamaja ja kortermaja planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada antud hoonetüübi sobivust konkreetse piirkonna hoonestuslaadiga. Sobivuse hindamise aluseks tuleb koostada hoone eskiisprojekt koos 3D piltide või maketiga enne, kui otsustatakse detailplaneeringu algatamine. Eskiisi ja visualiseeringu alusel kujundab omavalitsus seisukoha ja esitab vajadusel arhitektuursed nõuded hoone projekti täpsustamiseks. Hindamise kriteeriumiks on hoone esteetiline ja mahuline sobivus konkreetse kohta (aluseks võetakse lisaks hetkeolukorrale ka alale kehtestatud planeeringud ja naabrusesse koostatavad või seal ehitusloa saanud projektid).

### Korterelamu maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused

<b>Võimalikud kõrvalotstarbed</b>	Maa-alale on lubatud anda kõrvalotstarve kuni 30% ulatuses katastriüksuse pindalast. Lubatud on äri maa-ala, ühiskondlike hoonete maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, tehnoloogilise maa-ala (ainult elamu maa-ala teenindavate tehnorajatise jaoks, nt pumppla, alajaam vms) ning transpordi maa-ala.
<b>Hoonestusviis</b>	<p>Korterelamuid on lubatud rajada Narva-Jõesuu linnasiseses linnas, Olgina ja Sinimäe alevikus ning Viivikonna külas.</p> <p>Korterelamu maa-alale on lubatud kavandada korterelamuid ja kuni kahekorruselisi ridaelamuid (eraldi sissepääsuga boksid).</p> <p>Korterelamus võib olla maksimaalselt 12 korterit (v.a Narva-Jõesuu linnasiseses linnas).</p> <p>Ridaelamus võib olla maksimaalselt 6 korterit (v.a Narva-Jõesuu linnasiseses linnas, kus on lubatud 4 korterit).</p> <p>Väljaspool Narva-Jõesuu linnasisesest linna ei tohi korterelamuid ehitada üksikelamule lähemale kui 50 m.</p> <p>Korterelamutel ei tohi ilma omavalitsuse kirjaliku nõusolekuta muuta elamute akende jaotust. Aknaid võib vahetada ilma projektita ainult sama jaotuse, sama kuju ja sama laia raamiga ning sama värvi akende vastu. Kõik aknad, mida ei ole vahetatud sama kujuga akende vastu, tuleb vahetada tagasi algupärase kujuga akende vastu või kooskõlastada nende vahetuse põhimõtted teist tüüpi akende vastu omavalitsusega kogu maja</p>

	ulatuses. Korterelamute rõdusid ja hoone fassaadi võib muuta vaid kogu hoonel korraga ehitusloa alusel. Rõdude kinniehitamine on lubatud vaid kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel korraga.
<b>Nõuded katastriüksuse suurusele</b>	Uue katastriüksuse minimaalne suurus ridaelamu puhul on: ridaelamu sektsioonide arv x 0,6 x1 000 m <sup>2</sup> . Uue katastriüksuse minimaalne suurus korterelamu puhul on: korterite arv x 250 m <sup>2</sup> maapealse parkla korral; kui parkla rajatakse maa alla või hoone esimesele korrusele on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega võimalik vähendada katastriüksuse minimaalsuurst parkla pindala võrra.
<b>Suurim lubatud täisehituse %</b>	Suurim lubatud katastriüksuse täisehitusprotsent on kuni 30%.
<b>Suurim lubatud katuseharja kõrgus ja korruselisus</b>	Hoone suurim lubatud kõrgus alusplaani mõõdetud maapinna kõrgusmärgist katuseharjani on 14 m.
<b>Haljastus</b>	Kõrghaljastust peab olema vähemalt 20% katastriüksuse pindalast. Korterelamu maa-ala katastriüksuse pindalast tuleb minimaalset 30% jätta üldkasutatavaks haljasala maaks, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms. Ridaelamute puhul tuleb koostada tervet ridaelamute kinnistut hõlmav haljastusplaan (määrata põhimõtted, rajatised, liigiline koosseis, piirete tüübid, vajadusel parkimise põhimõtted jne).
<b>Liikluskorraldus, parkimine ja tehnoõrgud</b>	Parkimine lahendatakse katastriüksuse siseselt vastavalt EVS parkimismõnidele (v.a Narva-Jõesuu linnasises linnas, kus tuleb tagada vähemalt 2 parkimiskohta korteri/ridaelamuboksi jaoks ning korterelamul tuleb ette näha viie korteri peale vähemalt üks täiendav küllastajate parkimiskoht). Olemasolevate korterelamute juures tuleb parkimine lahendada viisil, et säiliks vähemalt 10 % haljasala.
<b>Piirete kavandamise põhimõtted</b>	Korruselamute katastriüksuste piiramine ei ole lubatud, erandina on lubatud 1,5 m kõrguse haljaspiirde kasutamine piirinaabriga (väikeelamu kinnistu) kokkuleppel. Kuni 1,5 kõrguse läbipaistva piirdeaiaga võib piirata korterelamute mänguväljakute alad.
<b>Detailplaneeringu koostamise kohustus</b>	Tiheasustusosalal kohustuslik.
<b>Lisatingimused</b>	Kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-9.

### 2.6.3 ÜHISKONDLIKE HOONETE MAA-ALA

Ühiskondlike hoonete maa-ala on kasumi saamise eesmärgiga ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja

administratiivhoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaaia ja botaanikaia maa.

### Ühiskondliku hoone maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused

<b>Võimalikud kõrvalotstarbed</b>	Maa-alale on lubatud anda kõrvalotstarve kuni 30% ulatuses katastriüksuse pindalast. Lubatud on äri maa-ala, väikeelamu maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, tehnoehitise maa-ala (ainult ühiskondliku hoone maa-ala teenindavate tehnorajatiste jaoks, nt pumpla, alajaam vms) ning transpordi maa-ala.
<b>Hoonestusviis</b>	Ühiskondlike hoonete ja nende juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused.
<b>Nõuded katastriüksuse suurusele</b>	Määratakse detailplaneeringuga/projekteerimistingimustega.
<b>Suurim lubatud täisehituse %</b>	Määratakse detailplaneeringuga/projekteerimistingimustega.
<b>Suurim lubatud katuseharja kõrgus ja korruselisus</b>	Määratakse detailplaneeringuga/projekteerimistingimustega.
<b>Haljastus</b>	Minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 30% katastriüksuse pinnast, millest vähemalt 50% peab olema kõrghaljastus.
<b>Liikluskorraldus, parkimine ja tehnovõrgud</b>	Parkimine (sh jalgrataste) tuleb lahendada oma katastriüksusel vastavalt EVS parkimisnormidele.
<b>Piirete kavandamise põhimõtted</b>	Uue hoone piire projekteeritakse koos hoone projektiga. Olemasoleva hoone piirde rajamine toimub kooskõlastatud projekti alusel. Vajalik on piirinaabrite nõusolek projektile. Soovituslikult kaaluda piirde mitterajamise võimalust, et vähendada barjääride tekkimist tiheasustusaladel.
<b>Detailplaneeringu koostamise kohustus</b>	Detailplaneering või avatud menetlusega projekteerimistingimused lähtuvalt kavandatud hoonest. Ehitised peavad sobima ümbruskonna arhitektuuriga. Seni hoonestamata ühiskondlikule maale hoonete planeerimisel tehakse see läbi detailplaneeringu ning juurdeehituse, rekonstrueerimise või lisahoone ehitamisel olemasoleva kompleksi juurde tehakse seda avatud menetlusega projekteerimistingimuste kaudu.
<b>Lisatingimused</b>	Kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-9.

#### 2.6.4 PUHKE- JA VIRGESTUSTEGEVUSE MAA-ALA

**Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala on puhke-, kultuuri- ja virgestusehitiste ning spordirajatiste maa-ala. Alade eesmärk on soodustada värskes õhus viibimist ning võimaldada vabaõhuürituste korraldamist, sportimist ja lõõgastumist.**

Suure puhke-ja virgestustegevuse potentsiaaliga on endised kruusa- ja liivakarjäärid, kuhu on pärast kaevandustööde lõppu võimalik kujundada sügavad veekogud.

#### Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused

<b>Võimalikud kõrvalotstarbed</b>	Maa-alale on lubatud anda kõrvalotstarve kuni 30% ulatuses katastriüksuse pindalast. Lubatud on ühiskondlike hoonete maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, tehnoehitise maa-ala ning transpordi maa-ala.
<b>Hoonestusviis</b>	Katastriüksusele võib ehitada puhkerajatise (mänguväljakud, palliplatsid jt spordi- ja puhkerajatised) ja hooajalisi või aastaringset teenindavaid puhkeotstarbelisi hooneid (puhke-, spordi- ja kogunemishooneid). Puhke- ja virgestustegevuse maa-alal asuvale katastriüksusele võib ehitada ainult puhkuse, spordi, turismi ja muu vaba aja veetmisega seotud hooneid ja rajatise. Avalike teenuste osutamiseks ja kogukonna kogunemiskohtade tekkeks lubatakse puhke- ja virgestustegevuse maa-alale rajada ka ühiskondlikke ehitise. Hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada mets ja teised loodusväärtused. Paigaldada enim külastatavatele aladele infoskeemid, suunaviidad ja teabetahvlid.
<b>Nõuded katastriüksuse suurusele</b>	Määratakse igakordselt eraldi.
<b>Suurim lubatud täisehituse %</b>	Hoonete pinna suhe katastriüksuse kogupinda on väike, maksimaalselt 10% (detailplaneeringu koostamisel võib seda vajadusel suurendada), kuid puhkerajatiste (mänguväljakud, palliplatsid jt spordi- ja puhkerajatised) pinna suhe katastriüksuse kogupinda võib olla kuni 90%. Detailplaneeringu koostamisel võib hooneid ehitada rohkem, kuid nende osakaal ei tohi katastriüksusel domineerida.
<b>Suurim lubatud katuseharja kõrgus ja korruselisus</b>	Puudub.
<b>Haljastus</b>	Maksimaalselt säilitada olemasolevad metsad ja haljasalad.
<b>Liikluskorraldus, parkimine ja tehnoõrgud</b>	Tuleb lahendada ligipääs nii kergliiklusvahenditega kui ka vajadusel mootorsõidukitega. Parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel vastavalt EVS parkimismormidele.

<b>Piirete kavandamise põhimõtted</b>	Terve katastriüksuse ulatuses piirete rajamine ei ole lubatud. Mänguväljakute, palliplatside jt spordi- ja puhkerajatiste ümber on lubatud piirete rajamine, mis vastavad kavandatud tegevusest tingitud vajadustele. Lubatud ei ole läbipaistmatute piirete rajamine.
<b>Detailplaneeringu koostamise kohustus</b>	Kui hoonete pinna suhe katastriüksuse kogupinda on suurem kui 10%.
<b>Lisatingimused</b>	Kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-9.

## 2.6.5 HALJASALA JA PARKMETSA MAA-ALA

**Haljasala ja parkmetsa maa-ala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik haljasala, park, poollooduslik metsala või inimese poolt rajatud haljasrajatise ala, mis täidab eelkõige vabaõhu puhkeala funktsiooni.**

Tootmis- ja ettevõtlusalade ning teede läheduses kannab osaliselt kaitsehaljastuse rolli.

### Haljasala ja parkmetsa maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused

<b>Võimalikud kõrvalotstarbed</b>	Maa-alale on lubatud anda kõrvalotstarve kuni 30% ulatuses katastriüksuse pindalast. Lubatud on puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, tehnoehitise maa-ala ning transpordi maa-ala.
<b>Hoonestusviis</b>	Haljasala ja parkmetsa maa-alal on lubatud üksnes tehniliste kommunikatsioonide ja sihipärase kasutamisega seonduvate rajatiste (väikevormide) ehitamine. Tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja haljasalad roheline üldilme säilitamiseks.
<b>Nõuded katastriüksuse suurusele</b>	Määratakse igakordselt eraldi.
<b>Suurim lubatud täisehituse %</b>	Puudub. Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala ja tehnoehitise maa-ala kõrvalotstarbe määramise puhul hoonete pinna suhe katastriüksuse kogupinda on väike, maksimaalselt 10%.
<b>Suurim lubatud katuseharja kõrgus ja korruselisus</b>	Puudub.
<b>Haljastus</b>	Säilitada maksimaalses ulatuses.
<b>Liikluskorraldus, parkimine ja tehnovõrgud</b>	Määratakse igakordselt eraldi.
<b>Piirete kavandamise põhimõtted</b>	Piirete rajamine ei ole lubatud.

Detailplaneeringu koostamise kohustus	Puudub.
Lisatingimused	Kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-9.

### 2.6.6 LOODUSLIK MAA-ALA

Looduslik maa-ala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud loodusliku või poolloodusliku ilme ja kooslusega maa-ala.

#### Loodusliku maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused

Võimalikud kõrvalotstarbed	Maa-alale ei ole lubatud määrata kõrvalotstarvet.
Hoonetusviis	Lubatud on üksnes tehniliste kommunikatsioonide ja sihipärase kasutamisega seonduvate teede ning radade ehitamine. Tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja haljasalade roheline üldilme.
Nõuded katastriüksuse suurusele	Puudub.
Suurim lubatud täisehituse %	Puudub.
Suurim lubatud katuseharja kõrgus ja korruselisus	Puudub.
Haljastus	Säilitada maksimaalses ulatuses.
Liikluskorraldus, parkimine ja tehnovõrgud	Määratakse igakordselt eraldi.
Piirete kavandamise põhimõtted	Piirete rajamine ei ole lubatud.
Detailplaneeringu koostamise kohustus	Puudub.
Lisatingimused	Kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-9.

### 2.6.7 SUPELRANNA MAA-ALA

Supelranna maa-ala käsitletakse üldplaneeringus looduskaitseeseaduse tähenduses. Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav piirkond veekogu ääres inimeste puhkamise ja suplemise võimaldamiseks koos selleks vajalike rajatistega.

**Supelranna maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused**

<b>Võimalikud kõrvalotstarbed</b>	Maa-alale on lubatud anda kõrvalotstarve kuni 30% ulatuses katastriüksuse pindalast. Lubatud on puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala.
<b>Hoonestusviis</b>	Avaliku kasutusega supluskohta rajamisel tuleb tagada päästerõnga ja supluskohta puudutava info olemasolu. Avaliku kasutusega supluskohta tuleb paigutada prügikastid ja võimalusel ka teisaldatavad tualetid. Liivaluidete kahjustamine ei ole lubatud hooldus- ja ehitustegevuse raames. Täpsemalt on liivaluidete kaitse tingimusi käsitletud peatükis 4.2. Erivajaduste ja puuetega inimestega tuleb vastavalt vajadusele arvestada supelranna maa-alale juurdepääsu kavandamisel (nt kald(laud)tee vms rajamine).
<b>Nõuded katastriüksuse suurusele</b>	Puudub.
<b>Suurim lubatud täisehituse %</b>	Puudub.
<b>Suurim lubatud katuseharja kõrgus ja korruselisus</b>	Puudub.
<b>Haljastus</b>	Säilitada olemasolev kõrghaljastus.
<b>Liikluskorraldus, parkimine ja tehnoörgud</b>	Avalikult kasutatavas supluskohtas tagada avalikuks kasutuseks vajalikud tingimused, sh avalik juurdepääs. Kohalikul omavalitsusel tuleb teha koostööd naaberkinnistu omanikuga juurdepääsu tagamiseks läbi servituudi või määrata tee avalikku kasutusse läbi sundvalduse või sundvõõrandamise. Supelranna aladel on lubatud teenindustehnikaga liikumine (näiteks liiva lükkamine, ranna rajatiste teenindamine jne). Mootorsõiduki juurdepääs ranna teenindamiseks on lubatud Lembitu tänavalt. Juurdepääs on planeeritud rajada kõvakattelisena Lembitu tänava pikendusena. Antud juurdepääs on sobilik supelranna alale pääsemiseks, supelranna juures on tee tõkestatud tõkkepuuga. Kommunikatsioonide rajamine on lubatud teatud tänavatel, mis suubuvad supelranna maa-alale (Suur-Lootsi, Pargi, Mere, A. Hahni, Kiriku, Lennuki, Lembitu, Nooruse).
<b>Piirete kavandamise põhimõtted</b>	Puudub.

<b>Detailplaneeringu koostamise kohustus</b>	Puudub.
<b>Lisatingimused</b>	Kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-9.

### 2.6.8 KALMISTU MAA-ALA

**Kalmistu maa-ala on kalmistu ja matmisega seotud hoone (kabel, tavandihoone, krematoorium) maa-ala.**

Omavalitsuse territooriumil asuvad Sillamäe, Vaivara vana, Vaivara uus, Narva-Jõesuu, Riigiküla ja Sininõmme kalmistu. Üldplaneeringuga on planeeritud laiendada Riigiküla ja Sillamäe kalmistut. Lisaks on planeeritud rajada lemmikloomade kalmistu Narva-Jõesuu kalmistu lähialale.

Kalmistute haldamist ja kasutamist reguleerib kasutamise eeskiri tulenevalt kalmistuseadusest ning muinsuskaitseadusest.

Keelatud on ebaseaduslik matmine (sh lemmikloomade) isetekkelistele kalmistutele.

#### Kalmistu maa-alade üldised maakasutus- ja ehitustingimused

<b>Võimalikud kõrvalotstarbed</b>	Maa-alale on lubatud anda kõrvalotstarve kuni 30% ulatuses katastriüksuse pindalast. Lubatud on transpordi maa-ala, tehnoehitise maa-ala.
<b>Hoonestusviis</b>	Kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus.
<b>Nõuded katastriüksuse suurusele</b>	Puudub.
<b>Suurim lubatud täisehituse %</b>	Kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus.
<b>Suurim lubatud katuseharja kõrgus ja korruselisus</b>	Puudub.
<b>Haljastus</b>	Olemasoleva kalmistu laiendamisel tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja kalmistut ümbritsev roheline vöönd laiusel vähemalt 30 m. Kalmistu ja avalikult kasutatava tee vahele peab jääma vähemalt 20 m laiune kõrg- ja madalhaljastusega koridor.
<b>Liikluskorraldus, parkimine ja tehnovõrgud</b>	Parkimisvõimalus tuleb tagada kalmistu katastriüksusel või selle vahetus läheduses.
<b>Piirete kavandamise põhimõtted</b>	Kalmistu maa-ala on lubatud piirata heki või aiaga.
<b>Detailplaneeringu koostamise kohustus</b>	Puudub.
<b>Lisatingimused</b>	Kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-9.

## 2.6.9 AIANDUSE MAA-ALA

Aianduse maa-ala kasutatakse taimekasvatuseks eesmärgil põllumajandussaaduste oma tarbeks kasvatamiseks ning hobiaianduseks. Tegemist on munitsipaalomandis oleva maaga, mida renditakse kasutajatele.

### Aianduse maa-ala maakasutustingimused

Võimalikud kõrvalotstarbed	Puudub määramise vajadus.
Hoonestusviis	Aianduse maa-ala kasutamine ei anna õigust nimetatud maa ostmiseks. Maa kasutamine on lubatud ainult taimekasvatuseks eesmärkidel. Aianduse maa-alal ei tohi kasvatada kergesti metsistuvaid agressiivse levikuga taimeliike.
Nõuded katastriüksuse suurusele	Puudub.
Suurim lubatud täisehituse %	Puudub.
Suurim lubatud katuseharja kõrgus ja korruselisus	Puudub.
Haljastus	Puudub.
Liikluskorraldus, parkimine ja tehnovõrgud	Puudub.
Piirete kavandamise põhimõtted	Puudub.
Detailplaneeringu koostamise kohustus	Puudub.
Lisatingimused	Kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-9.

## 2.6.10 ÄRI MAA-ALA

Äri maa-ala on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri maa-ala on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

### Äri maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused

Võimalikud kõrvalotstarbed	Maa-alale on lubatud anda kõrvalotstarve kuni 30% ulatuses katastriüksuse pindalast. Lubatud on elamu maa-ala, ühiskondlike hoonete maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, tehnoehitise maa-ala ning transpordi maa-ala.
----------------------------	---

<b>Hoonestusviis</b>	<p>Hoonestusviis määratakse detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega lähtuvalt hoone asukohast, ehitised peavad sobima ümbruskonna arhitektuuriga.</p> <p>Tagada tuleb liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused.</p> <p>Äri maa-alale rajatud hoonetesse ei ole lubatud seada korteriomandit, kui detailplaneering seda ette ei näe. Samuti ei ole äri maa-alale lubatud rajada iseseisvat elamufunktsiooniga hoonet (sh ühiselamu tüüpi hooned või pikaajalist, st üle aastast majutusteenust pakkuvad majutusasutused), kui detailplaneering seda ette ei näe. Vastavat tüüpi hoone puhul tuleb parkimise jms korraldamisel lähtuda elamutele esitatud nõuetest.</p> <p>Eelistada võimalusel olemasolevate kasutuseeta hoonete kasutuselevõttu uute hoonete rajamisele.</p> <p>Olemasolevate elamute vahetus läheduses eelistada kaubandusliku- ja teenindusliku iseloomuga ettevõtlust.</p>
<b>Nõuded katastriüksuse suurusele</b>	Määratakse detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega (ehitusala pinnaga kuni 150 m <sup>2</sup> ).
<b>Suurim lubatud täisehituse %</b>	Maksimaalne täisehituse protsent on 50%.
<b>Suurim lubatud katuseharja kõrgus ja korruselisus</b>	Määratakse detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ehitusala pinnaga kuni 150 m <sup>2</sup> ).
<b>Haljastus</b>	<p>Minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 30% katastriüksuse pinnast, millest vähemalt 50% peab olema kõrghaljastus.</p> <p>Majutusasutuse kavandamisel on minimaalne lubatud haljastuse osakaal 50% katastriüksuse pindalast, millest vähemalt 30% peab olema kõrghaljastatud.</p> <p>Olemasoleva kõrghaljastusega kaetud aladel tuleb tagada vähemalt 60% katastriüksuse pindalast kõrghaljastuse säilimine.</p>
<b>Liikluskorraldus, parkimine ja tehnoörgud</b>	<p>Parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel vastavalt EVS parkimisnormidele. Parkimise lahenduse välja töötamisel tuleb arvestada, et külalistele ettenähtud parkimine ei suleks tänavaid, ei rikuks olemasolevat haljastust ega takistaks tänaval liiklust.</p> <p>Enam kui 10 külastajaga puhkeotstarbeliste või turistide teenindavate ärihoonete juurde tuleb tagada bussi parkimise võimalus.</p> <p>Eelistada võimalusel alasid, kus on olemasolev taristu.</p>
<b>Piirete kavandamise põhimõtted</b>	Piirete rajamine terve katastriüksuse ulatuses ei ole lubatud. Lubatud on piirata konkreetsest tegevusest tingitud või vara kaitsmisega seotud ala

	katastriüksusest. Tiheasustusaladel on vaja arvesse võtta piirkonna esteetilist kvaliteeti. Ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid ning piirdeid, mille kõrgus on rohkem kui 1,5 m.
<b>Detailplaneeringu koostamise kohustus</b>	Üldjuhul on vajalik detailplaneeringu koostamine. Alla 150 m <sup>2</sup> ärihoonete korral teeb kohalik omavalitsus kaalutusotsuse, kas võimalik on projekteerimistingimuste andmine läbi avaliku menetluse. Detailplaneeringus või projekti asendipaanil tuleb määrata ärimaa katastriüksuse haljasalade asukohad ning vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus.
<b>Lisatingimused</b>	Kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-9.

### 2.6.11 TOOTMISE MAA-ALA

**Tootmise maa-ala on tootmise eesmärgil kasutatav maa. Tootmise maa-ala on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa. Tootmise maa-ala hõlmab tootmis- ja tööstusmaid, laohoone maid ning põllumajanduslikke tootmismaid.**

Oluline on olemasolevate tootmise maa-alade intensiivsem kasutuselevõtmine ja nendel aladel elukeskkonnaga arvestava ettevõtluse arendamine. Tootmise maa-aladena võtta eelkõige kasutusele olemasolevad tootmisterritooriumid.

Skeemil 2 toodud piirkonnas on ainukesena Narva-Jõesuu linnas lubatud suurtootmise arendamine, millega kaasneb keskkonnaoht.

Keskkonnaohtu tuleb vältida. Vältimispõhimõtte peamisi instrumente on keskkonnaload ning asjakohased leevendusmeetmed, mis vähendavad keskkonnahäiringu tekkimise tõenäosust või olulisust. Keskkonnaohu talumise kohustus tekib vaid siis kui on tagatud kolme järgneva tingimuse olemasolu:

- 1) ülekaalukas huvi,
- 2) alternatiivide puudumine,
- 3) rakendatakse meetmeid mõjude vähendamiseks võimalikult suures ulatuses.



**Skeem 2.** Keskkonnaohhtliku suurtootmise piirkond Narva-Jõesuu linnas.

### Tootmise maa-alade üldised maakasutus- ja ehitustingimused

<b>Võimalikud kõrvalotstarbed</b>	Maa-alale on lubatud anda kõrvalotstarve kuni 30% ulatuses katastriüksuse pindalast. Lubatud on äri, jäätmekäitluse, tehnoehitise ja transpordi maa-ala kõrvalotstarve juhul, kui katastriüksusel on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused.
<b>Hoonestusviis</b>	Hoonestusviisi määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoone asukohast. Olemasoleval tiheasustuslalal või nende vahetus läheduses eelistada vähese keskkonnahäiringuga tootmistegevusi.
<b>Nõuded katastriüksuse suurusele</b>	Määratakse detailplaneeringuga.
<b>Suurim lubatud täisehituse %</b>	Maksimaalne kinnistu täisehitusprotsent on 50%. Päikese- ja tuuleparkide puhul on lubatud maksimaalne täisehitusprotsent 90%.
<b>Suurim lubatud katuseharja kõrgus ja korruselisus</b>	Määratakse detailplaneeringuga.

<b>Haljastus</b>	<p>Tootmise maa-aladel (v.a väiketootmine) on minimaalne lubatud haljastuse osakaal 30%, millest vähemalt 50% peab olema kõrghaljastus (oluline visuaalse mõju vähendaja). Väiketootmise puhul tuleb katastriüksuse vaba ala haljastada.</p> <p>Hajaasustusosalal võimalikku häiringut põhjustava tootmise korral (v.a väiketootmine) võimalike negatiivsete mõjude (sh visuaalsed mõjud) leevendamiseks ja ennetamiseks tuleb kavandada vähemalt 50 m rohelised puhvertsoonid (kaitsehaljastus) eraldamaks tootmismaad elamutest, puhkealadest ja üldkasutatavatest hoonetest. Puhvertsoon tuleb rajada tootmismaa katastriüksusele.</p>
<b>Liikluskorraldus, parkimine ja tehnoörgud</b>	Parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel vastavalt EVS parkimismäärdele.
<b>Piirete kavandamise põhimõtted</b>	Ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid ning piirdeid mille kõrgus on rohkem kui 1,5 m. Läbipaistmatuid plankpiirdeid võib rajada ümber tootmisalade, kui see on vajalik müratõkke rajamiseks või ohutuse tagamiseks. Tootmismaal on vajalik teha piirdeaia projekt ja kooskõlastada see kohaliku omavalitsusega.
<b>Detailplaneeringu koostamise kohustus</b>	Kohustuslik.
<b>Lisatingimused</b>	Kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-9.

#### Üldised tingimused:

- 1) tootmistegevuse arendamisel eelistada üldjuhul tootmisharusid, mille negatiivne mõju ei ulatu tootmisterritooriumist väljapoole;
  - looduskaitsealade aladega piirnevatel aladel võib arendada üksnes tootmist, mille negatiivne mõju ei ulatu tootmisterritooriumist väljapoole;
- 2) tootmise maa-alade arendamisel tuleb arendajal jälgida keskkonnanõuetest kinnipidamist, et ei halveneks keskkonna (veekeskond, müra, õhusaaste) seisund;
  - tuleb arvestada piirkonnas joogiveeks kasutatavate põhjaveekihtide reostuskaitstusega ja rakendada meetmeid, millega tagatakse eelkõige joogiveehaardeks olevate põhjaveekogumite maksimaalne reostuskaitstus. Ettevõtete riskianalüüside koostamisel arvestada põhjavee reostuse riskiga;
  - välisõhu saastetasemeid negatiivselt mõjutava (sh lõhnahäiringut põhjustavat) tootmistegevuse jaoks uue tootmise maa-ala planeerimist tuleb üldjuhul vältida. Juhul, kui uue tootmise maa-ala arendamisega kaasnevad ka olulised positiivsed mõjud (nt arvukalt töökohti), tuleb igakordselt hinnata kaasnevaid mõjusid keskkonnatervisele ja pöörata eritähelepanu kumulatiivsetele mõjudele.

### 2.6.12 ÄRI JA TOOTMISE MAA-ALA

Äri ja tootmise maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: äri maa-ala, tootmise maa-ala, tehnoehitise maa-ala ja/või transpordi maa-ala.

Üldplaneeringuga ei määrata otstarvete osakaalu. Vastavalt kasutusotstarbele määratakse maa-alale kehtivad kasutus- ja ehitustingimused.

### 2.6.13 SEGAOTSTARBEGA MAA-ALA

**Maa-ala, mis võimaldab erinevaid kasutamise otstarbeid ja kus täpsem maa-ala kasutusvajadus selgub tulevikus vastavalt arengusoovidele ja –vajadustele. Välistatud on olulise negatiivse keskkonnamõjuga kasutusotstarbed.**

Segaotstarbega maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondlike hoonete maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala ja/või transpordi maa-ala. Omavalitsuse kaalutusotsusel on lubatud ka väiketootmine.

Üldplaneeringuga ei määrata otstarvete osakaalu. Vastavalt kasutusotstarbele määratakse maa-alale kehtivad kasutus- ja ehitustingimused.

### 2.6.14 JÄÄTMEKÄITLUSE MAA-ALA

**Jäätmekäitluse maa-ala on tootmis- ja olmejäätmete ladestamisehitiste alune ja neid teenindav maa.**

Jäätmete käitlemist reguleerib Narva- Jõesuu linnas jäätmehoolduseeskiri ja Narva-Jõesuu linna jäätmekava 2019-2025. Jäätmekäitluse maa-alade kavandamisel ei tohi jäätmekäitlusega seotud piirangud ulatuda naabermaaüksustele ilma maaomanike nõusolekuta.

Jäätmekäitluse maa-ala maakasutus- ja ehitustingimused kehtivad ka jäätmetega seotud tootmistele.

Tiheasustusaladel ei ole lubatud kavandada jäätmete töötlemisega (taaskasutamise või kõrvaldamistoiming, kaasa arvatud jäätmete ettevalmistamine taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks) seotud tegevusi, välja arvatud avalikke jäätmejaamu, kogumispunkte/jäätmemaju, kalmistu kompostväljakuid ja üldplaneeringuga kavandatud haljastusjäätmete kompostväljak.

#### Jäätmekäitluse maa-ala maakasutus- ja ehitustingimused

<b>Võimalikud kõrvalotstarbed</b>	Puudub.
<b>Hoonestusviis</b>	Vastavalt veeseadusele ja selle alusel kehtestatud õigusaktidele reovee puhastamiseks sätestatud nõuete kohaselt tuleb ette näha meetmed jäätmekäitluse maa-alal tekkiva nõrgvee kogumiseks ja puhastamiseks kohapeal või juhtimiseks lähimasse sobivasse reoveepuhastisse juhul, kui Keskkonnaamet ei sätesta teisiti.

<b>Nõuded katastriüksuse suurusele</b>	Määratakse detailplaneeringuga. Välja arvatud avalikud jäätmejaamad, kogumispunktid/jäätmemajad, kalmistu kompostväljak ja Narva-Jõesuu ÜP kavandatud haljastusjäätmete kompostväljak.
<b>Suurim lubatud täisehituse %</b>	Määratakse detailplaneeringuga.
<b>Suurim lubatud katuseharja kõrgus ja korruselisus</b>	Määratakse detailplaneeringuga.
<b>Haljastus</b>	Määratakse detailplaneeringuga.
<b>Liikluskorraldus, parkimine ja tehnovõrgud</b>	Määratakse detailplaneeringuga.
<b>Piirete kavandamise põhimõtted</b>	Üldjuhul ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid ning piirdeid, mille kõrgus on rohkem kui 1,5 m. Läbipaistmatuid plankpiirdeid võib rajada ümber jäätmeoidla maa-ala, kui see on vajalik müra ja saasteainete tõkkena või ohutuse tagamiseks. Jäätmeoidla maa-alal on vajalik teha piirdeia projekt ja kooskõlastada see kohaliku omavalitsusega. Võimalikku negatiivset häiringut põhjustava jäätme ladustamise ja töötlemise korral tuleb negatiivsete mõjude (sh visuaalsed mõjud) leevendamiseks ja ennetamiseks kavandada vähemalt 25 m laiused rohelised puhvertsoonid (kaitsehaljastus) eraldamaks jäätmeoidla maa-ala elamutest, puhkealadest ja avalikest hoonetest. Puhvertsoon tuleb rajada jäätmeoidla maa-ala katastriüksusele.
<b>Detailplaneeringu koostamise kohustus</b>	Kohustuslik. Saadud keskkonnaluba jäätmete käitlemiseks ei anna koheselt õigust kinnistut kasutada jäätmekäitluseks.
<b>Lisatingimused</b>	Kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-9.

### 2.6.15 SADAMA MAA-ALA

**Sadama maa-ala on sadamateenuse osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala ning seal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised.**

Narva-Jõesuu linnas on neli väikesadamat (lisa 7).

Üldplaneeringuga kavandatud sadam:

- Narva-Jõesuu sadam- külalissadam funktsioneerib eelkõige turistidele ja kaluritele orienteeritud väikesadamana. Narva jõel aastaringse ohutu navigeerimise tagamiseks tuleb kavandada muuli taastamist (valminud on muuli tööprojekt). Suudmealal tähistatakse püsiv faarvaater. Arvestades sadama tähtsuse tõusuga tulevikus, on ette nähtud uue tänava rajamine, mis ühendaks Kalda tänavat Suur-Lootsi tänavaga.

Detailplaneeringuga kavandatud sadam:

- Narva-Jõesuu kalurisadam- alale on kehtestatud detailplaneering ning on alustatud slipi rajamise ja vajalike süvendustööde läbiviimisega;
- Suur-Lootsi 1- alale on koostatud detailplaneering.

Narva-Jõesuu sadama (aadress: Suur-Lootsi tn 4) laiendamiseks on planeeritud kalda kindlustamine ja slipi paigaldamine, mis eeldab süvendustööde teostamist. Lisaks on planeeritud alale sadamat teenindava hoone rajamine. Sadama territooriumi ühendamiseks puhkealaga on alale planeeritud jalgratta- ja jalgteed rajamine.

Väikesadamate arendamisel on otstarbekas ühitada erinevad kasutusotstarbed (kalandus, turism, rekreatsioon jne). Tulenevalt turismpotentsiaalidest on väikesadamate arenduse eesmärgiks pakkuda külalissadama teenusstandardit (Väikesadamate võrgustiku kontseptsioon 2014-2020, 2014). Narva-Jõesuus tuleb soosida väikesadamate arengut, kuna toimiva sadamate võrgustikuga kaasneb positiivne mõju nii kohalikele majandusele kui ka ranna-asustuse püsimisele. Vastavalt kohaliku omavalitsuse arengukavale on oluline sadamate ja muu toetava taristu arendamine.

#### Sadama maa-ala kasutamise ja arendamise põhimõtted

<b>Võimalikud kõrvalotstarbed</b>	Maa-alale on lubatud anda kõrvalotstarve kuni 30% ulatuses katastriüksuse pindalast. Lubatud on äri maa-ala, transpordi maa-ala, tehnoehitise maa-ala.
<b>Hoonestusviis</b>	Planeeritud sadama maa-alale on lubatud rajada väikepaatide sildumiskohad, slippid, kuni 3 ujuvkaid, parkimisplats ja sadamat teenindava hoone. Sadamates peavad olema jäätmemahutid jäätmete liigiti kogumiseks. Väikesadamate arendamine ei tohi kahjustada Natura 2000 alade kaitstavaid loodusväärtusi.
<b>Nõuded katastriüksuse suurusele</b>	Määratakse detailplaneeringuga.
<b>Suurim lubatud täisehituse %</b>	Määratakse detailplaneeringuga.
<b>Suurim lubatud katuseharja kõrgus ja korruselisus</b>	Suurim lubatud hoone kõrgus katuseharjani on 10 meetrit (alusplaanil mõõdetud maapinna kõrgusmärgist). Suurim lubatud hoonete maapealne korruselisus on 3 korrust.
<b>Haljastus</b>	Vähemalt 10% katastriüksuse pindalast peab moodustama kõrghaljastus.
<b>Liikluskorraldus, parkimine ja tehnovõrgud</b>	Parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel vastavalt EVS parkimismäärustele. Tagada väikesadamatele hea ligipääs nii mere poolt kui maismaalt.
<b>Piirete kavandamise põhimõtted</b>	Ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid ning piirdeid mille kõrgus on rohkem kui 1,5 m.

	Piiriveekogu äärde kavandatava sadama territooriumi aiaga sulgemine tuleb kooskõlastada Politsei ja Piirivalveametiga lähtudes vajadusest tagada juurdepääs randumiskohta ja tagada kallasraja kasutatavus lähtuvalt riigipiiri kaitse vajadusest.
<b>Detailplaneeringu koostamise kohustus</b>	Kohustuslik.
<b>Lisatingimused</b>	Kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-9.

#### Üldised tingimused:

- 1) uute sadamate planeerimisel ja olemasolevate laiendamisel tuleb läbi viia vähemalt keskkonnamõju eelhindamine, et analüüsida veekogule, kaldaalale ja selle vee-elustikule olulise negatiivse mõju avaldumise võimalikkust. Vajadusel tuleb algatada KSH või KMH, vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele, mõjuala ulatuse ja mõju suuruse täpsustamiseks ja leevendusmeetmete väljatöötamiseks.

#### 2.6.16 RIIGIKAITSE MAA-ALA JA RIIGIKAITSELISED EHTISED

**Riigikaitse maa-ala on riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa, sealhulgas: piiriületuspunkti-, tollipunkti-, riigikaitse-, kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ja korrakaitseehitiste maa; sisekaitse- ja kaitseväärajatiste maa; harjutusväljaku maa.**

Riigikaitse maa-ala planeerimisel lähtutakse üleriigilistest vajadustest, sõltumata majandusarengu prognoosist. Narva-Jõesuu linnas asuvad ammandatud karjäärid on Eesti ühed sobivamad alad Kaitseväe ja Kaitseliidu väljaõppetegevuseks. Osa Sirgala ja Viivikonna ammandatud pealmaakaevanduse aladest on vastava detailplaneeringuga kehtestatud Sirgala harjutusväljaks. Üldplaneeringuga on ette nähtud maa-ala harjutusvälja perspektiivseks laiendamiseks. Sirgala harjutusväli koos perspektiivse laienemisalaga omab piiranguvööndit 2 km ulatuses harjutusvälja välispiirjoonest.

Harjutusvälja piiranguvööndisse ei ole võimaliku müra leviku tõttu otstarbekas rajada uusi müratundlikke ehitisi (elamuid, puhkeotstarbelisi hooneid ja ühiskondliku kasutusega hooneid) (vt ptk 9 tabel 1), vaid pigem müra suhtes mittetundlikke tootmis- ja tööstushooneid.

Sirgala harjutusvälja arendamise ja laiendamise vajadus on tingitud Jõhvi linnakus asuvate üksuste väljaõppetingimuste tagamise vajadusest (tugevdatud soomusjalaväe pataljonile vajalike väljaõppe tingimuste tagamiseks, riigikaitse arengukava eesmärkide täitmise toetamiseks) ning oluline ka Eestis viibivate liitlasvägede perspektiivist.

Üldplaneeringuga on tehtud Kaitseministeeriumile ettepanek harjutusvälja laiendusala piiride muutmiseks. Teemat on käsitletud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande peatükis 4.5.1. Kohalik omavalitsus ei nõustu, et harjutusvälja piiranguvööndisse jäävad Viivikonna ja Sirgala küla kompaktsed alad. Antud aladel elavad alaliselt ja/või hooajaliselt elanikud ning seetõttu asub juba praegu piiranguvööndis müratundlikke ehitisi, millega ei ole harjutusvälja laienduse planeerimisel arvestatud. Kohalik omavalitsus ei ole nõus korraldama antud inimeste ümberasumist teistesse piirkondadesse.

Sirgala harjutusvälja laienduse rajamiseks tuleb hinnata harjutusvälja arendamise ja kasutamisega kaasnevat keskkonnamõjusid. Lähtudes keskkonnamõju hindamise tulemusest ja riigikaitsest väljaõppest täpsustada harjutusvälja teede ning laske- ja õppeväljade asukoht. Laske- ja õppeväljadel tuleb määrata laskmise ohualad, sobivad alad tulepositsioonideks, sihtmärgialadeks ja teenindusaladeks. Täpsustada harjutusvälja välispiiri ja piiranguvööndi kulgemine ning harjutusvälja ja ühenduste kasutusintensiivsus ja harjutusvälja kasutamisest teavitamise kord.

Harjutusvälja laienduse rajamisel tuleb arvestada võimalike mõjudega Vasavere veehaardele. Eriti oluline on läänepoolse filterkraani säilitamine, kuna selle kahjustamine võib mõjutada Vasavere järve veetaset.

Väljaspool riigikaitsemaad toimub regulaarse väljaõppe korraldamine suurematel riigimetsa aladel – taktikaaladel.

Riigikaitse ehitise piiranguvööndisse kavandavad ehitised ning kogu omavalitsusse kavandavad kõrged ehitised, tuulikud ja tuulepargid võivad mõjutada riigikaitse ehitise töövoimet. Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõik riigikaitse ehitise piiranguvööndisse jäävad ja ulatuvad planeeringud ning projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis. Juhindudes seadustest tuleb Kaitseministeeriumiga kooskõlastada ka kõigi kõrgete ehitiste, tuulikute ja tuuleparkide planeeringud, projektid, projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada võimalikult varases etapis.

#### **2.6.17 MÄE- JA TURBATÖÖSTUSE MAA-ALA**

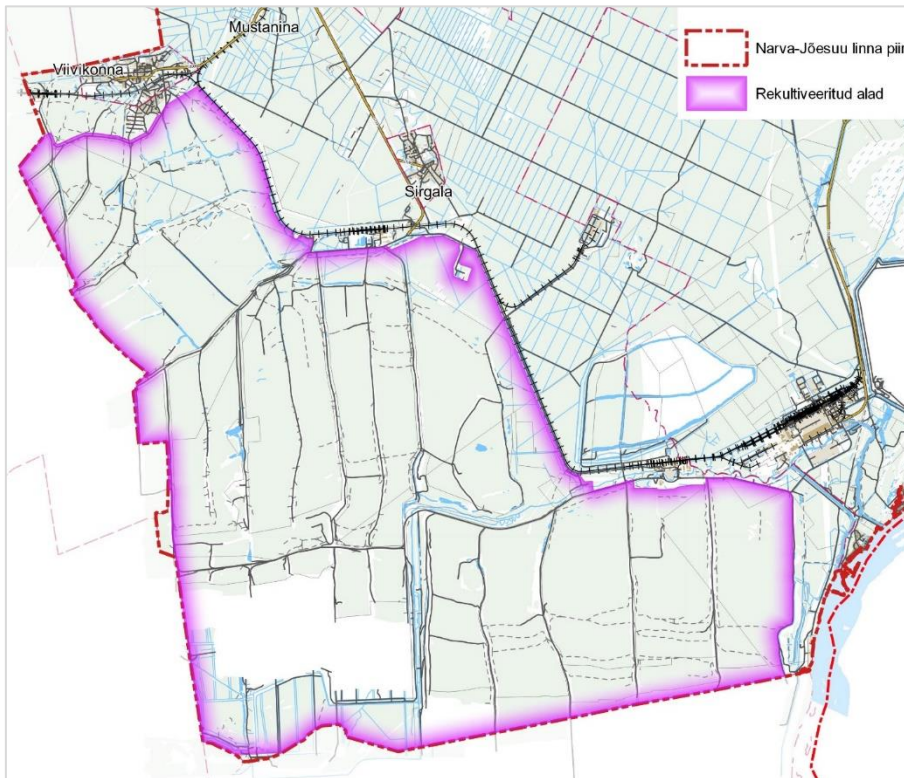
**Mäetööstuse maa-ala on maavara, välja arvatud turba kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav maa. Turbatööstuse maa-ala on turba kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav maa.**

Narva-Jõesuu linna territooriumil on 2021. aasta seisuga väljastatud kolm kaevandamise luba põlevkivi ja liiva kaevandamiseks. Omavalitsuse territooriumil asuvad Sirgala põlevkivikarjäär, Narva põlevkivikarjäär ja Kirikuküla liivakarjäär (lisa 8).

Üldplaneeringu mäe- ja turbatööstuse maa-ala juhtotstarve on kavandatud kehtivate mäeeraldiste teenindusmaade ja taotletavate mäeeraldiste teenindusmaade ulatuses. Üldplaneering jätab võimaluse maardla alale määrata mäe- ja turbatööstuse maa-ala sihtotstarbe ka juhul, kui üldplaneeringuga on alale kavandatud muu juhtotstarve. See saab toimuda keskkonnaloa menetluse käigus.

Mäe- ja turbatööstuse maa-alale võib ehitada kaevandamiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi ning rajada tulekaitseribasid ja tuulekaitsevööndeid. Maardlate kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktides sätestatud korras. Kaevandustegevusega tuleb tagada meetmete rakendamine, et keskkonnahäiringud jääksid minimaalseks.

Sirgala ja Narva karjääri rekultiveeritud aladel tuleb arvestada, et antud alad on veetaseme suhtes ebastabiilsed (skeem 3). Peale kaevandamistegevuse lõppemist antud piirkonnas põhjaveetase suure tõenäosusega tõuseb (kõrgusele ca 25,5 m) ning praeguste laiade ja sügavate väljaveeteede veega täitumisel kujunevad kanalid, mis ei ole ületatavad.



**Skeem 3.** Sirgala ja Narva karjääri rekultiveeritud alad.

**Kaevandamistegevuse kohta omavalitsuse poolt esitatava arvamuse korral kaalutakse järgmisi põhimõtteid:**

- 1) väärtusliku maastiku, väärtusliku põllumajandusmaa, roheline võrgustiku ja kompaktse asustusega aladel puhkealade toimimise tagamisega tuleb arvestada maavara kaevandamise keskkonnaloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel lisada keskkonnaloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks. Leevendavate meetmete rakendamise vajadust hindab maavara kaevandamise keskkonnaloa keskkonnamõju hindamise läbiviija. Leevendavad meetmed antakse keskkonnamõju hindamise aruandes;
- 2) turba kaevandamiseks tuleb eelistada juba kuivendusest rikutud alasid;
- 3) keskkonnaloa omanik on kohustatud rakendama abinõusid keskkonnakahjustuste prognoosimiseks ja ennetamiseks, tekkinud keskkonnakahjustuste likvideerimiseks või leevendamiseks ning kaevandamisjärgsete võimalike kahjustuste tekkimise jälgimiseks;
- 4) kirjeldada ja analüüsida keskkonnamõju eelhindamisel või hindamisel töödele eelnevad olud ning seeläbi seada meetmed kaevetöödele eelneva või lähedase elukvaliteedi säilimisele;
- 5) uute kaevandusalade kasutuselevõtul hinnata tegevuse mõju pinna- ja põhjaveele ning näha ette meetmed mõjude vähendamiseks. Olemasolevatel kaevandusaladel teostada järjepidevalt keskkonnalubades ettenähtud pinna- ja põhjavee seiret. Uute kaevandusalade puhul määrata kaevanduslubades veeseire tingimused;

- 6) kaevandustegevusega kaasneb põhjaveeressursi vähenemine ning põhjavee kvaliteedi halvenemine. Seetõttu tuleb kaevandustegevuse laiendamisel ennetavalt leida lahendused kaevandustegevuse mõjutsooni jäävate üksikelamute veega varustamiseks. Tegutsevate kaevanduste ja karjääride põhjavee depressioonipiirkonda jäävate üksikelamute varustamine kvaliteetse joogiveega on kaevandamise loa omaniku ülesanne. Tuleb rajada sügavamad puurkaevud, mis ulatuvad kaevandustegevuse mõjust puutumata põhjaveekihti;
- 7) kaevandamisel tuleb rakendada tehnoloogiaid, mille puhul keskkonnale ja isikutele tekitatav kahju on minimaalne. Sõltuvalt kaevanduses kasutatavast tehnoloogiast tuleb kaevandamisloas esitada vajadusel meetmed läheduses paiknevate elamuteni jõudva tolmu- ja mürasaaste ning vibratsiooni vähendamiseks;
- 8) hinnata tuleb uutele kaevandatavatele aladele juurdepääsuteede, kaasa arvatud riigiteede, kandevõime vastavust kavandatavale liikluskoormusele ja vajadusel näha ette kandevõime suurendamine;
- 9) uute kaevandusalade arendamisel peab samuti arvestama müra mõjuga, kavandama efektiivsed leevendusmeetmed. Iga kaevanduse ja muu tööstusobjekti mürataset tuleb hinnata ja leevendusmeetmed kavandada eraldiseisva KMH või eelhindamise käigus. Probleemide tekkimisel tuleb läbi viia mürataseme mõõtmised;
- 10) põlevkivi ümberlaadimissõlm, kus toimub kaevis ümberlaadimine, peab müra ja tolmu leviku tõkestamiseks paiknema hoones;
- 11) kasutuselevõetud maardlates tuleb varud maksimaalselt ammendada ning alad majandustegevuse lõppemisel korrastada;
- 12) kaevandamisloa omanik on kohustatud kaevandatud alad rekultiveerima korrastamisprojekti alusel, arvestades seejuures kohaliku omavalitsuse vajadusi ning arengukavasid;
- 13) korrastatud kaevandatud alale võib detailplaneeringuga määrata üldplaneeringust erinevaid juhtotstarbeid, ilma et üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut on vaja koostada. Ilma detailplaneeringut koostamata võib antud aladele määrata vaid maatulundusmaa ja veekogude maa juhtotstarvet;
- 14) pärast karjääride korrastamist ei tohi karjääride nõlvad olla takistuseks suurulukite liikumisele;
- 15) veekogude kujunemise puhul näha korrastusprojekti ette madalaveeliste alade rajamine, et suurendada looduslikku ja maastikulist mitmekesisust;
- 16) kaevanduse ehitustööd ja hilisem transport korraldada selliselt, et maksimaalselt (eriti öisel ajal) on välditud suuremat müra tekitavate raskeveokite liiklus avalikel teedel, kus inimasustus on teele lähedal (kuni 200 m) .

### Soovitused

*Uue või laiendatava karjääri vahemaa elamutega on soovitavalt vähemalt 150 m. Kui elamu asub karjäärile lähemal kui 150 m, on üldjuhul kohustuslik rajada müratõkkevallid. Kui elamu asub kaugemal kui 150 m, tuleb kaevandamisloa taotluse menetluse raames hinnata vajadust müratõkkevallide rajamiseks.*

Kui kaevanduste logistikaga seotud kaubapõlevkivi trassid kavandatakse rajada Narva-Jõesuu linna territooriumile, siis tuleb nende asukoha leidmiseks teha asukohavalik koos keskkonnamõju strateegilise

hindamisega. Sellisteks trassideks võivad olla konveierliinid ja/või raudteetrassid ning nende koridorid ja/või muud maapealse tehniline taristu objektid (elektriliinid ja alajaamad, settebasseinid ja sellega kaasnev pumplatorustik, aheraine puistangud). Asukohavalik tehakse kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu raames. Eriplaneeringu detailses lahenduses tuleb määratleda/täpsustada tehnilise taristu objektide ruumilise arengu põhimõtete ning maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused. Planeeringuga paralleelselt koostatav KSH peab sisaldama kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamist ning selle alusel seadma tingimused säästvate ja tasakaalustatud ruumilisele arengule.

### 3 Veekogude kaldaala kasutamise- ja ehitustingimused

Rannal ja kaldal on piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd, kus on seatud kindlad kitsendused ranna või kalda kaitseks. Ranna ja kalda piirangu- ning ehituskeeluvööndis kehtivad looduskaitseadusest tulenevad piirangud. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud looduskaitseaduses toodud erisustel. Hoonete hulka kuuluvad ka alla 20 m<sup>2</sup> ehitusloa kohustuseta hooned/rajatised. Piirangu- ja ehituskeeluvööndite ulatused on toodud lisas 13. Ehituskeeluvööndi laiused on toodud looduskaitseaduses.

Narva-Jõesuu linnasiseses linnas ei vähendata ranna ja kalda ehituskeeluvööndid uute hoonete rajamiseks veekogu poolt esimeste liivaluidete osas tagamaks kaitstust erosiooni, tuiskliivade ja tuulte eest. Üldjuhul on keelatud kaldajoone/rannajoone muutmine. Kalda alal maapinna täitmist ja kaldajoone/rannajoone muutmist tohib läbi viia ainult kooskõlastatud projekti alusel vastavalt looduskaitseadusele ja veeseadusele. Kaldajoone muutmist peab jälgima Keskkonnaamet ja Keskkonnainspeksioon.

Supelranna aladel on lubatud teenindustehnikaga liikumine (näiteks liiva lükkamine, ranna rajatiste teenindamine jne). Mootorsõiduki juurdepääs ranna teenindamiseks on lubatud Narva-Jõesuu linnasiseses linna Lembitu tänavalt. Kommunikatsioonide rajamine on Narva-Jõesuu linnasiseses linnas lubatud teatud tänavatel, mis suubuvad supelranna maa-alale (Suur-Lootsi, Pargi, Mere, A. Hahni, Kiriku, Lennuki, Lembitu, Nooruse).

#### 3.1 Kallasrajale juurdepääs ja sulgemine

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse kohaselt on kallasrada avalikult kasutatava veekogu ääres olev kaldariba veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Sadama aladest peab olema kallasrada ümber juhitud.

Vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 39 võib kallasrada sulgeda ülekaaluka avaliku huvi korral ning see otsustatakse üldplaneeringuga. Narva-Jõesuu linnas suletakse kallasrada:

- Mustajõe suvilaühistu alal;
- Külmajõe suvilaühistu alal;
- Valgejõe suvilaühistu alal;
- Valgejõe suvilaühistu alal;

- Ehavalguse aiandusühistu alal;
- Saare aiandusühistu alal;
- Koiduvalguse aiandusühistu alal.

Kallasrada on suletud antud piirkondades paikneva hoonestuse tõttu, mille tõttu ei ole seal võimalik liikumine kallasrajal. Hooned asuvad veekogu kaldale nii lähedal, et puudub seadusega ettenähtud kallasrada. Samuti puudub antud piirkondades võimalus hoonete vahelt kalda alale jõuda.

Kallasrajast möödapääs on suunatud esimesele avalikult kasutatavale teele ning graafiliselt kujutatud taristu ja tehovõrkude joonisel. Kallasrajast möödapääsul on võimalik liikuda jalgsi.

Avalikult kasutatavate veekogude kallasrajale on juurdepääs tagatud riigiteede ja kohalike teede kaudu. Üldplaneeringu joonisel kajastuvad põhimõttelised juurdepääsu asukohad. Juurdepääsud kallasrajale täpsustuvad (võivad muutuda või nihkuda) maaomanikega sõlmitavate kokkulepete käigus.

Edasisel planeerimisel ja ehitustegevuse korraldamisel tuleb täiendavalt määrata juurdepääs avalikult kasutatava veekogu kallasrajale olukorras, kus avaliku veekogu kaldale on planeeritud teenindushoonet, ühiskondlikku- või kultuurihoonet, puhke- ja majutusasutuse rajamist. Kompaktse asustusega alal uute elamu- ja/või ärimaa katastriüksuste moodustamisel tuleb tagada avalikud juurdepääsuvõimalused avalike veekogude kallasrajale arvestades juba olemasolevate juurdepääsudega.

Narva-Jõesuu linnasisese linna supelranna maa-ala teenindamiseks vajalik juurdepääs on planeeritud rajada kõvakattelisena Lembitu tänava pikendusena. Antud juurdepääs on sobilik supelranna alale pääsemiseks, supelranna juures on tee tõkestatud tõkkepuuga.

### 3.2 Üleujutusest ja selle ohust tulenevad tingimused

Üldplaneering määrab mererannal korduva üleujutusala piiriks Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiiri. Suurte üleujutusosaladega siseveekogud Narva-Jõesuu linnas puuduvad.

Üldplaneeringuga on lisaks määratud üleujutusohuga alad. Üleujutusohuga alade hulka arvatakse ala, mida katab üleujutuse tunnustega mullastik. Üldplaneeringus on antud alade määramisel lähtunud lammimuldade (AM ja AG) leviku piirist. Nimetatud muldade leviku piir on kantud taristu ja tehovõrkude joonisele. Üleujutusohuga aladel tuleb detailplaneeringute lähteülesannete koostamisel ning projekteerimistingimuste väljastamisel kaaluda eksperthinnangu koostamist reaalse üleujutusohu väljaselgitamiseks. Kaalumisel tuleb lähtuda ala suhtelisest kõrgusest võrreldes veekogu veeseisuga, faktidest varasemate üleujutuste kohta ning taimestiku eripäradest.

Üleujutusohuga alale ehitamisel tuleb teadvustada üleujutusrisiki, mis kujutab ohtu inimese tervisele ja varale ning jälgida järgmist:

- 1) planeerimisel üleujutusohuga aladel tuleb kaasata Päästeamet;
- 2) elektrivõrgud tuleb planeerida viisil, mis võimaldavad neid välja lülitada üleujutusala piires;
- 3) sademevee sulgemise süsteemid tuleb planeerida selliselt, et süsteem ei hakkaks tagurpidi tööle;
- 4) kanalisatsioonipumplatele tuleb rajada sõltumatu elektrivarustus, et kiirendada töövõime taastamist;

- 5) teede rajamisel arvestada üleujutuskõrgustega ning määrata tee minimaalne kõrgus sellest lähtuvalt;
- 6) hoonete tehnosüsteemid ei tohi üleujutuse korral vee alla jääda.

Narva jõe Narva-Jõesuu linna jääv osa ei ole arvatud suurte üleujutusosaladega veekogude hulka, kuid võimaliku üleujutusohu tõttu on kahjustuste (majanduslik kahju) ja veekogu reostumise vältimiseks üldplaneeringuga ette nähtud Narva-Jõesuu linnasisse linna Narva jõe äärde ehitatavate elamute, ühiskondlike hoonete, ärihoonete ja tootmishoonete minimaalne  $\pm 0.00$  absoluutkõrgus 2,34 m (1% üleujutustõenäosusega veetase). Jäätmekäitluskoha minimaalne  $\pm 0.00$  absoluutkõrgus 2,34 m+0,5 m Narva veehoidla veelaskme kaitseks. Madalam ehituskõrgus on lubatud funktsionaalselt vähem oluliste ehitiste ja mitteeluruumide (garaaž, hoiuruum, sissepääs jms) rajamiseks, kuid sel juhul tuleb arvesse võtta üleujutusest tuleneda võivaid riske. Kui eelnimetatud tingimuste täitmine ei ole võimalik, tuleb edasistes planeerimis- ja projekteerimisetappides ning enne ehitustegevust läbi viia vajalikud uuringud ning välja töötada meetmed, mis tagavad Narva jõe äärde ehitamisel nii ehitise püsivuse kui ka looduslike protsesside jätkumise.

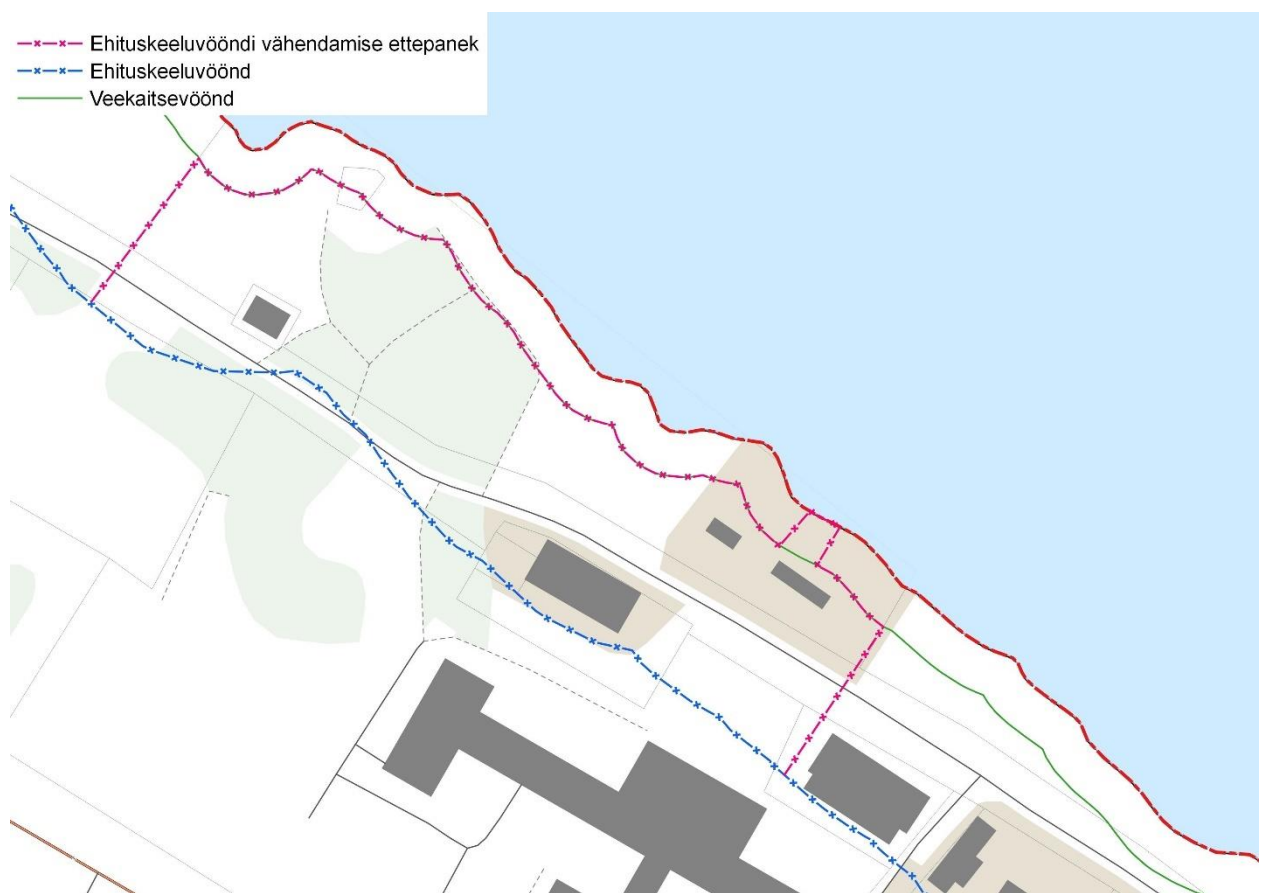
Taristu ja tehnovõrkude joonisele on kantud ka Keskkonnaregistri andmete põhjal töötavad paisud. Paisu purunemisel on üleujutusohu allavoolu paiknevatele hoonetele ja teedele.

### 3.3 Ehituskeeluvööndi vähendamine

Keskkonnaameti nõusolekul (08.11.2018 kiri nr 7-13/18/12228-4) on Narva-Jõesuu linnas Läänemere ja Narva jõe ääres seni kehtinud Narva-Jõesuu linnasisese linna üldplaneeringuga (kehtestatud 30.01.2019 otsusega nr 78) ehituskeeluvööndit vähendatud vastavalt lisas 14 toodule. **Vähendatud ehituskeeluvöönd on kantud taristu ja tehnovõrkude joonisele. Antud kohtades jäävad vähendatud ehituskeeluvööndid kehtima muutmata kujul.**

Üldplaneering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks:

- 1) Narva jõel Narva-Jõesuu linnasises linnas Kalda tn 10 (51301:001:0170) katastriüksusel veekaitsevööndi piirini (Narva jõel on veekaitsevöönd 10 m) ning ühes kohas veepiirini slipi rajamiseks (skeem 4). Narva jõe ehituskeeluvöönd on looduskaitseadusest tulenevalt 50 m. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik avalikult kasutatava slipi kalapaatide veeskamiseks ning paadisilla rajamiseks. Samuti on planeeritud alale rajada paadikuurid, mida saab vajadusel ka ööbimiseks kasutada ja mõnekümne toaga külalistemaja kaugemalt tulnud kalastushuvilistele.

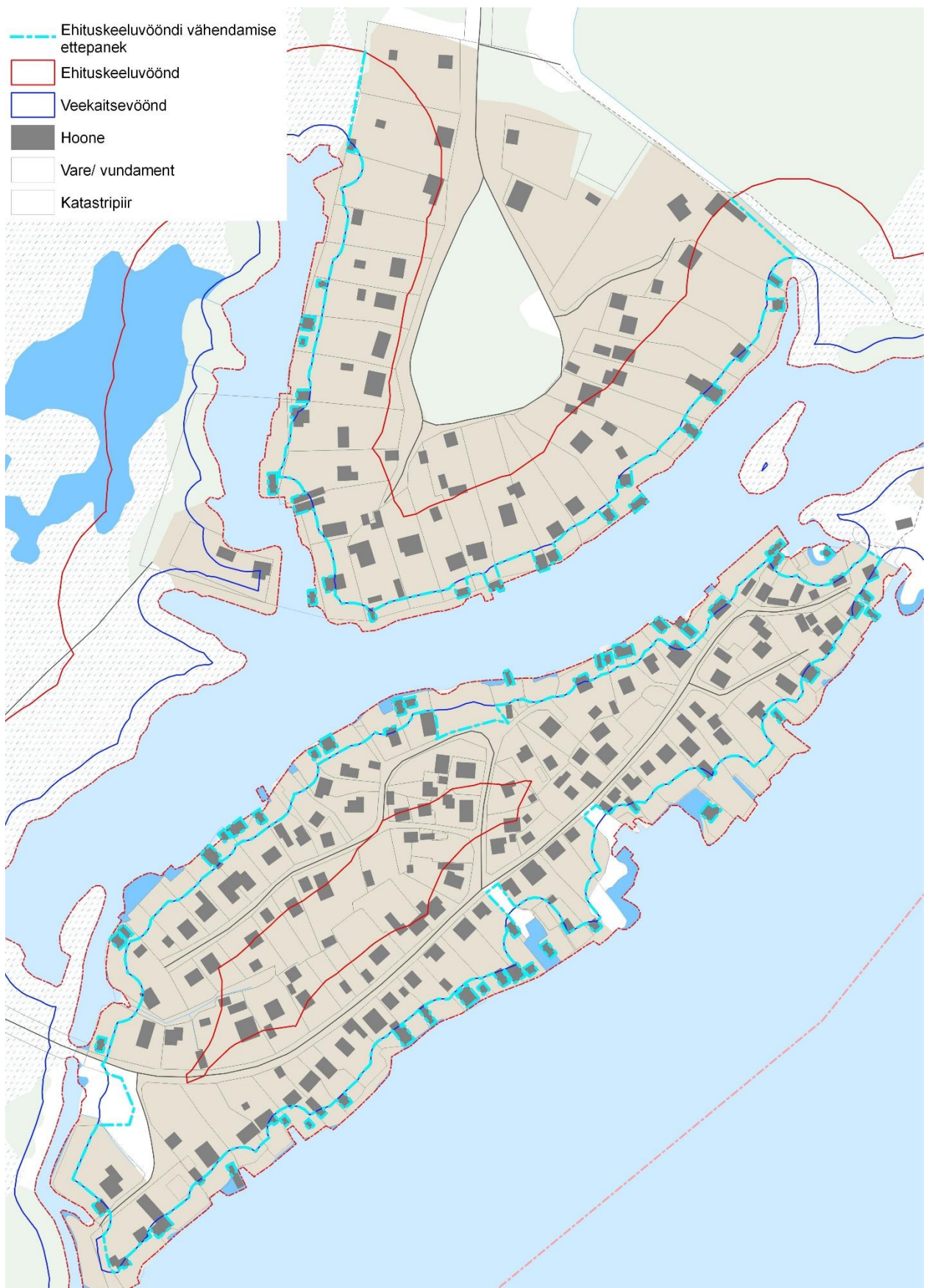


**Skeem 4.** Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Narva jõel Kalda tn 10 katastriüksusel.

- 2) Narva jõel Külmajõe SÜ, Valgejõe SÜ, Mustajõe SÜ, Ehavalguse AÜ ja Saare AÜ aladel (skeem 5 ja 6) üldjuhul veekaitsevööndi piirini. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekus on säilitatud võimalikult suures ulatuses jõe äärset looduslikku ala ja kui hoone või õueala ei asu veekaitsevööndis siis on vähendamise ettepanek tehtud õueala piirini. Olemasolevatel hoonetel, mis asuvad juba veekaitsevööndis on ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehtud hoone kontuuri arvestades. Ehituskeeluvööndit ei ole vähendatud üldplaneeringus kavandatud haljasala ja parkmetsa maa-ala katastriüksustele, et säilitada alade looduslik olukord. Ehituskeeluvööndi vähendamise alal ei ole lubatud uute hoonete rajamine ja olemasolevate laiendamine uuest ehituskeeluvööndi piirist veekogu poole. Soovitav on veekaitsevööndis olemasolevad hooned lammutada. Keelatud on kaldajoone muutmise.

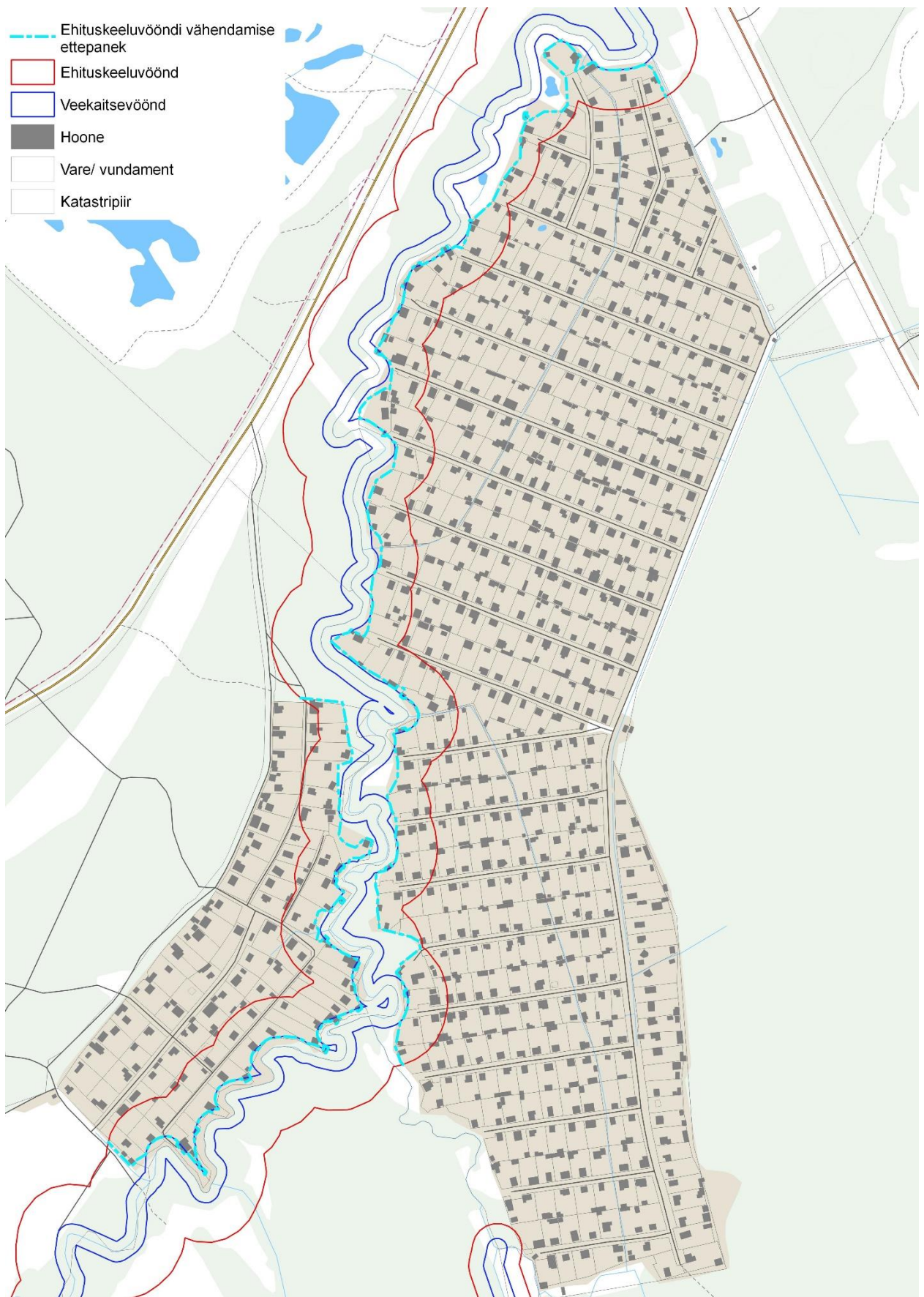


**Skeem 5.** Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Narva jõel Külmajõe SÜ, Valgejõe SÜ ja Mustajõe SÜ aladel.

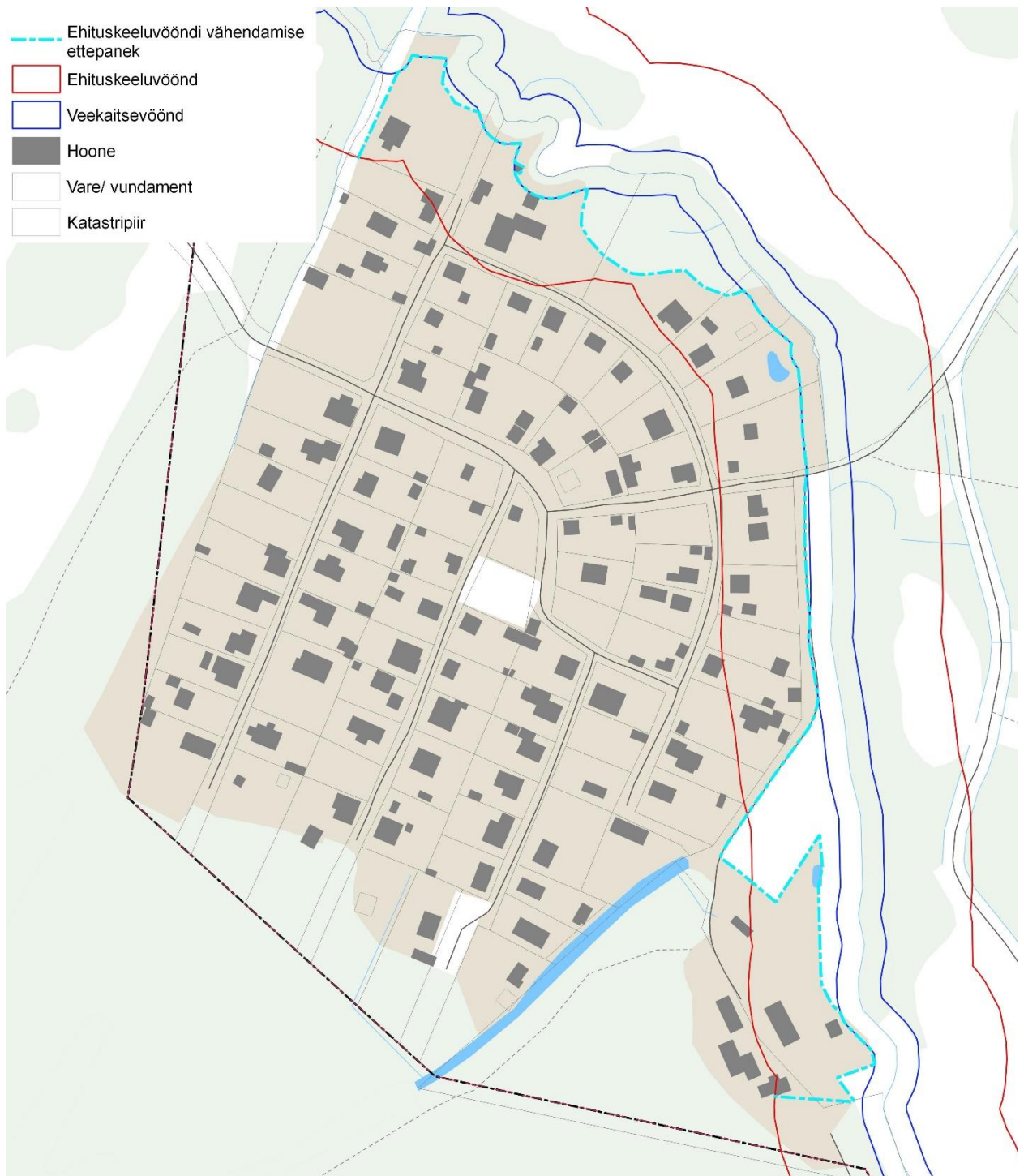


**Skeem 6.** Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Narva jõel Ehavalguse AÜ ja Saare AÜ aladel.

- 3) Energeetiku AÜ, Vikerkaare AÜ ja Viljapea AÜ aladel üldjuhul veekaitsevööndi piirini aga olemasolevatel hoonetel. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekus on säilitatud võimalikult suures ulatuses jõe äärset looduslikku ala ja kui hoone või õueala ei asu veekaitsevööndis siis on vähendamise ettepanek tehtud õueala piirini. Olemasolevatel hoonetel, mis asuvad juba veekaitsevööndis on ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehtud hoone kontuuri arvestades. Ehituskeeluvööndit ei ole vähendatud üldplaneeringus kavandatud haljasala ja parkmetsa maa-ala katastriüksustele, et säilitada alade looduslik olukord. Ehituskeeluvööndi vähendamise alal ei ole lubatud uute hoonete rajamine ja olemasolevate laiendamine uuest ehituskeeluvööndi piirist veekogu poole. Soovitav on veekaitsevööndis olemasolevad hooned lammutada. Keelatud on kaldajoone muutmine.



**Skeem 7.** Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Tõrvajõel Energeetiku AÜ ja Vikerkaare AÜ aladel.



**Skeem 8.** Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Kudruküla ojal Viljapea AÜ aladel.

Ehituskeeluvööndi vähendamise vastavus kalda kaitse-eesmärkidele on käsitletud KSH aruandes

## 4 Väärtused

### 4.1 Väärtuslik põllumajandusmaa

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja maade kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurs on väärtus, mida tuleb kasutada eelkõige toidu tootmise eesmärgil.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks Põllumajandusuuringute Keskuse poolt väljastatud kaardikiht ja maakonnaplaneering, mida on üldplaneeringu koostamise käigus täpsustatud. Üldplaneeringus vaadeldakse väärtuslike põllumajandusmaid alates pindalast 5 ha.

Koostamisel on väärtusliku põllumajandusmaa määratluse aluseid ja kasutamistingimusi reguleeriv seaduseelnõu, millest tuleb peale seaduse kehtima hakkamist planeerimis- ja ehitustegevusel juhinduda.

#### Väärtusliku põllumajandusmaa kasutuse ja arendamise tingimused:

- 1) väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse eelkõige põllumajanduslikuks tegevuseks;
  - maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumaadel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb hinnata eelnevalt kaasnevaid mõjusid väärtuslikule põllumajandusmaale;
  - väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses säilitamise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks;
- 2) väärtuslikel põllumaadel on väljaspool kompaktse asustusega alasid asuvate maa-alade kruntimisel ning hoonestamisel prioriteediks terviklike põllumassiivide säilitamine;
- 3) tervikliku põllumassiivi säilimisel on lubatud väärtuslikule põllumajandusmaale üksiku elamu rajamine. Eelistatud on ehitamine vanadele talukohtadele;
- 4) hajaasustuses ei ole lubatud detailplaneeringute algatamine väärtuslikel põllumaadel.

### 4.2 Väärtuslikud maastikud

Narva-Jõesuu linna väärtuslikud maastikud on määratletud Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud 28.12.2016) lisa 5 teemaplaneeringuga „Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Väärtuslike maastike hindamise ja määratlemise aluseks olid viit tüüpi väärtused: kultuurilis-ajalooline, looduslik, esteetiline, rekreatiivne ja identiteediväärtus.

Maakonnaplaneeringuga on Narva-Jõesuu linna määratud kaks väärtuslikku maastikku: Sinimäe väärtuslik maastik (maakondliku (riikliku) tähtsusega, I klass) ja Narva-Jõesuu väärtuslik maastik (maakondliku tähtsusega, II klass). Üldplaneeringu koostamise raames määrati väärtuslike maastike hulka lisaks kaks kohaliku tähtsusega väärtuslikku maastikku: Sirgala ja Narva karjääri ala. Väärtuslike maastiku kaitseväärtuste kirjeldused on leitavad lisas 9. Üldplaneeringuga on muudetud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus toodud väärtuslike maastike piire. Lisaks on kohalikest oludest tulenevalt täpsustatud maakasutustingimusi.

**Väärtuslike maastike kaitse-, maakasutus- ja ehitustingimused:**

- 1) säilitada väärtuslike maastike omapära;
  - uute hoonete rajamisel või vanade ümberehitamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtiks piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga;
- 2) uute rajatiste ja joonehitiste projekteerimisel tuleb tagada olemasolevate väärtuste säilimine ning maastikuarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku taustaga;
  - maastike eriti väärtuslike osiste ning võimalike konfliktalade (uute hoonestusalade, maakasutuse muutmise kavade jne) arendamise suunamiseks tuleb kaaluda detailplaneeringu koostamist;
  - tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, vesiehitiste ja teiste maastikul domineerima jäävate objektide kavandamisel väärtuslikele maastikele tuleb igal konkreetsel juhul lähtuda maastikuanalüüsist ja kohalikul omavalitsusel tuleb hinnata kogutud informatsioonile tuginedes detailplaneeringu koostamise vajadust;
- 3) põllumajandusmaad tuleb säilitada avatuna ning soovitatavalt kasutusel olevatena;
- 4) väärtuslike maastike ja maardlate kattumine;
  - maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt hinnata kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele;
  - väärtusliku maastiku väärtuste säilimise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks;
- 5) maastike üldilmet kahjustavad peremeheta varemed jms heakorrastamata objektid tuleb likvideerida;
  - leida lahendusi endiste suurmajandite tootmishoonete (karjalaudad, töökojad jms) heakorrastamiseks või lammutamiseks. Suurt tähelepanu tuleb pöörata prügimajanduse korrastamisele nii väärtuslikele maastikele jäävates asulates kui ka nende lähiümbruses;
- 6) **Sinimäe väärtuslikul maastikul:**
  - korrastada ja regulaarselt hooldada Rootsi kantsi ning tähistada selgitavate viitadega;
  - taastada Vaivara vana kalmistu;
  - taastada Meriküla-Udria kunagine kuurordi imago ning arendada piirkonna puhkemajandust.
- 7) **Narva-Jõesuu väärtuslikul maastikul:**
  - likvideerida/lammutada linna ilmet rikuvad Nõukogude perioodil ehitatud ja nüüd hooletusse jäänud hiiglaslikud puhkekodud, pooleli jäänud või hüljatud puhkekodude varemed;
  - väärtustada ja kaitsta/konserveerida puidust suvilaid ja pansiooneid; eriti hoolikalt jälgida uusehitiste arhitektuurilist sobivust ümbritseva miljööga;
  - leida vahendeid kursaali taastamiseks;
  - arendada Narva-Jõesuu sadamat purjejahtide ja teiste väikealuste vastuvõtmiseks;

- säilitada maastikuilme ja kaitsta liivaluited<sup>3</sup>;
  - keelatud on männimetsa, pajuõsa ja põõsastiku eemaldamine, et vältida liivaluidete erodeerimist. Kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega on lubatud männimetsa, pajuõsa ja põõsastiku harvendamine;
  - keelatud on liivaluidete tasandamine ja muul moel ümberkujundamine;
  - erandina on lubatud luidete tasandamine ja kaevamine ainult vahetult hoone alusel pinnal. Ülejäänud osa katastriüksusest peab jääma looduslikuks;
  - erandina on lubatud luidete tasandamine ja kaevamine teede ja parkimisplatside rajamiseks ainult kohaliku omavalitsuse nõusolekul;
  - mere poolt esimese rinde liivaluited peavad säilima terviklikult muutmata kujul. Esimese rinde luidet ei tohi katkestada erosiooniohu tõttu.

- 8) Sirgala ja Narva karjääri bioloogilise (metsa istutus) korrastamise läbinud alade raadamine on keelatud ilma detailplaneeringu koostamiseta ja keskkonnamõjude hindamise läbi viimiseta. Alade rohevõrgustiku esindatus ja sidusus peab olema tagatud.

#### 4.3 Vaatekoridor

Vaadete avamine on maastikupildi rikastamise seisukohast väga oluline. Vaadete avamiseks tuleb eemaldada vaadet sulgevad väheväärtuslikud puud ja põõsad (puistu väärtus tuleb hinnata vaadete avamise käigus), soovitatavalt 2/3 ulatuses vaatekoridorist. Raiudes võsa vaadete avamiseks võib alles jätta ilusamaid ja tugevamaid puid, mis ilmestavad ja rikastavad maastikku ja pakuvad elupaiku loomadele- lindudele ning on olulised kallaste erosiooni vältimiseks. Vaatekoridoride avamisel tuleb kindlasti säilitada vaatealal kasvavad põlispuud ning edasise võsastumise vältimiseks niita rohumaid vähemalt üle aasta või ala kasutada karjatamiseks.

#### Tingimused vaatekoridoride säilitamiseks:

- 1) säilitada ja avada vaatekoridorid (v.a Narva lahe vaatekoridorid);
  - Narva lahe vaatekoridoris on oluline säilitada rohevöönd, et tagada rohelist looduslikud vaated merelt. Antud aladel on lubatud eemaldada väheväärtuslikud puud ja põõsad, kuid eesmärgiks on säilitada võimalikult suures ulatuses looduslikud tingimused. Narva lahe vaatekoridore ilmestavad liivaluited ning neid kattev männik;
- 2) säilitada vaated kirikutele ja teistele kultuuriväärtuslikele objektidele;
- 3) säilitada vaated miljööväärtuslikel aladel vastavalt miljööväärtuslike alade tingimustele;
- 4) võimalusel arendada osa vaatekoridoridest puhkekohtadeks ja avaliku kasutusega aladeks. Rajada vajadusel nende juurde sobiv taristu (pingid, prügikastid jne) ja juurdepääsuteed;
- 5) vaatekoridori uute hoonete ehitamine ei ole üldjuhul lubatud;
  - kui katastriüksus asub täielikult vaatekoridoris ning hoonet ei ole võimalik rajada väljaspoole vaatekoridori, siis katastriüksuse piires peab säilima vähemalt 30 m ulatuses avatud vaatekoridor. Detailplaneeringu või projekti raames tuleb koostada maastikuanalüüs, mis selgitab, kuidas jäävad vaated toimima peale hoonete rajamist;

<sup>3</sup> Arendussoovi korral Narva-Jõesuu väärtuslikul maastikul määrab kohalik omavalitsus luidete asukoha iga üksikjuhtumi korral eraldi.

- 6) maastikul domineerivaid objekte (nt tuulegeneraator, päikesepaneelid, päikesepark, mobiilsidemast, kõrgepingeliin jt) mitte rajada planeeringuga määratud vaatekoridoridesse.

#### 4.4 Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja objektid

Miljööväärtuslikud hoonestusalad on määratud selleks, et tagada miljööväärtuslike hoonestusalade kui ajalooliselt väljakujunenud ehituslike tervikute ja neid kujundavate ehitiste, krundistruktuuri, maastikuelementide, miljöö eripära ning avanevate kaug- ja sisevaadete säilimine, seejuures mitte takistades arenguid ja ehitustegevust, vaid säilitades ajaloolise ja omanäolise linnaruumi.

Miljööväärtusliku objektina on käesolevas planeeringus määratletud märkimisväärne kuurordiarhitektuur, kuurordimiljöö hoidja, arhitektuurinäide, mis võib olla nii ilmekas miljöoline hoone kui ka miljööst erinev, kuid siiski arhitektuurselt silmapaistev hoone.

Aladele, mis on käesolevaga üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks ning kus puudub hoonestus või olemasolev hoonestus ei vasta planeeritavale kasutamise otstarbele ning see on kavandatud lammutada, tuleb koostada detailplaneering, millega määrata kogu ala kohta täpsed ehitustingimused ja tuua välja planeeritavate hoonete ja vajadusel, piirdeaedade väljanägemise eskiislahendused. See soodustab ala arengut tervikliku ja loogilisena.

Täpsem miljööväärtuslike hoonestusalade ja objektide loetelu ning kirjeldus on leitav lisas 10.

#### Miljööväärtuslike hoonestusalade ja objektide arendus- ja ehitustingimused:

- 1) miljööväärtusega hoonestusalal ehitiste planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda ehitiste sobivusest ajaloolisse keskkonda. Ehitustegevuses tuleb järgida hoonestus- ja ehitustavasid (algne krundistruktuur, kinnistute suurus, tänavavõrgustik, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, haljastustavad, katastriüksuse tänavapoolsed piirded jms) ning soodustada hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist;
- 2) vanade hoonete korrastamisel tuleb järgida säästva renoveerimise/rekonstrueerimise põhimõtteid ning püüda korrastada ja säilitada olemasolevat;
  - säilitatakse hoone maht, fassaadijaotus ja räästajoon. Katusekorruse (pööningu) võib välja ehitada olemasolevas mahus. Säilitada tuleb ajaloolised korstnad ja ventilatsioonivad. Vajadusel tuleb uued korstnad laduda ajalooliste korstnate eeskujul;
  - säilitada algsed või nendega sarnased fassaadimaterjale, viimistlusmaterjalid ning kujundusdetailid:
    - akende kuju, mõõtmed, asend seinas ja ruudujaotus;
    - fassaad, varikatuse ja katusekarniisi kujundus;
    - katuse kalle (lubatud muuta +/-10 kraadi) (miljööväärtuslike objektide katuseharja on lubatud tõsta erandjuhul, kui säilib ajaloolistele naaberhoonetele ja majatüübile iseloomulik arhitektuurne lahendus), harja- ja räästajoon ning kuju;
    - hoovi poole on lubatud paigaldada katuseaknaid. Katuseakende või -luukide väljaehitamine lahendatakse igal konkreetsel juhul projekteerimistingimustega ja/või projektiga;

- renoveerimisel kasutada olemasolevatega sarnaseid ehitusmaterjale. Algpärast matkivate materjalide (näiteks vooderplast, teraskivi, trapetsprofiilplekk seinas vms) ja ajaloolise miljööga sobimatute ehitus- ja viimistlusmaterjalide kasutamine miljööväärtusega hoonestusalal ei ole lubatud;
- 3) juurdeehitised tuleb ehitada vana hoone arhitektuurse stiiliga sobituvalt (ei ole välistatud moderne lahendus, mis suhestub vanaga väärikalt);
- 4) rajatavate hoonete põhimahu tänavapoolne ehitusjoon peab ühtima olemasoleva välja kujunenud ehitusjoonega;
- 5) ehitustegevuse jm tegevuste kavandamisel ja teostamisel säilitada alale iseloomulikku korruselisust ja hoonete kõrgust, hoonete arv katastriüksusel ei tohi ületada naaberkinnistutel olevate hoonete arvu, säilitada alale iseloomulik katastriüksuste struktuur ja planeering (nt kus põhihoone paikneb üldjuhul tänavajoonel ja põhihoone taha on moodustunud kõrvalhoonetega piiratud suletud hoov).
- 6) maksimaalselt tuleb säilitada katastriüksustel ja tänavamaal olev väärtuslik piirkonnale iseloomulik haljastus. Heas tervislikus seisundis olevaid puid ei ole lubatud likvideerida. Puude tervislikku seisundit hinnatakse dendroloogilise hinnangu alusel. Kõrghaljastuseta maatükkidele tuleb istutada kõrgekasvulisi piirkonda sobivaid puuliiki, mida tohib istutada mitte lähemale kui 5 m hoonetest ja naaberkinnistu piirist;
- 7) tehnoarajatiste ja infrastruktuuri elementide asukoha valikul arvestada miljööväärtusliku linnaruumiga ja väärtuslike ajalooliste objektidega - tehnoarajatised peaksid jääma linnaruumis võimalikult märkamatuks;
- 8) katuse tänavapoolsele küljele on lubatud paigaldada päikesepaneele, mis näevad välja nagu katusekivid või katuseplekk ja on katusega samas tasapinnas;
- 9) miljööväärtusliku objekti lammutamine on lubatud ainult juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 60%. Selle kindlaks tegemiseks tuleb objekti omanikul tellida ehitustehniline ekspertiis. Kui hoone lubatakse lammutada, tuleb omanikul koostada ajalooline õiend, mis sisaldab tekstina hoone kujunemise ja ehituslugu, olemasoleva olukorra fikseerimist fotodel, olemasolevaid ajaloolisi fotosid, ajaloolisi projekti- ja ülesmõõtmisjooniseid;
- 10) miljööväärtusega hoonestusaladega vahetult piirnevatel aladel peab ehitustegevusel arvestama sujuvat üleminekut miljööväärtusega hoonestusalade mahtudele;
- 11) olemasoleva maastiku ja maapinna kõrguse muutmine on lubatud põhjendatud vajadusel üksnes minimaalsel määral hoonete alla jäävatel katastriüksuse osadel, maapinna üldise kõrguse muutmine pole lubatud.

#### Soovitused

*Soovitav ei ole paigaldada elektrikilpe, antennid ja muid tehnilisi seadmeid (sh õhksoojuspumbad, päikesepaneelid) ja juhtmeid hoone tänavapoolsele fassaadile, nende ette ning tänavaruumist hoone vaadet kahjustavale kohtale katusel.*

#### 4.5 Kultuuriväärtuslikud objektid

Kultuurimälestised on riikliku kaitse all olevad kinnis- või vallasasjad või nende osad või asjade kogumid või terviklikud ehitised, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus, mis on aluseks nende tunnistamisel mälestisena. Kinnismälestiste kaitset ja kasutamistingimusi reguleerib muinsuskaitseeadus.

Muinsuskaitseametile on Narva-Jõesuu linnas lisaks riigi kaitse all olevatele arheoloogiamälestistele teada veel 45 erinevat muistist (asulakohti, matmispaiku, arheoloogilisi leiukohti ja looduslikke pühapaiku), mis ei ole veel riikliku kaitse alla jõudnud. Kaitse alla võtmise menetlus on algatatud või algatamisel kolme Kudruküla-Tõrvajõe piirkonnas asuva kiviaja asulakoha ning Udria külas asuva lohukivi suhtes. Kui Narva-Jõesuu linnas kavandatakse suuremaid maastikku muutvaid rajatisi, sh teed, karjäärid vms, tuleb eelnevalt konsulteerida Muinsuskaitseametiga.

Üldplaneeringu koostamisel tuleb silmas pidada, et lisaks riigi kaitse all olevatele arheoloogiamälestistele on maastikul palju avastamata arheoloogiapärandit, millega arvestamine tagab kultuurmaastiku ajalise mitmekihilisuse säilimise. Ida-Virumaa piirkond, sealhulgas ka Narva-Jõesuu linn, oli muinasajal tihedasti asustatud ala, kus rannikulähedased alad olid lülitatud ka aktiivsesse kaubavahetusvõrku. Sellest annavad muuhulgas tunnistust piirkonna arvukad aardeleiud. Narva-Jõesuu linna territooriumil on suurem potentsiaal veel avastamata arheoloogiapärandi leidmiseks rannikulähedastel aladel ning Narva jõe lähikonnas, kus juba praegu on teada suur hulk kiviaegseid asulakohti.

Kinnismälestised on kantud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute kaardile kultuurimälestiste riikliku registri alusel. Narva-Jõesuu linna kultuurimälestiste nimekiri on leitav lisas 11.

#### 4.6 Rohevõrgustik

Rohevõrgustiku eesmärgiks on väärtuslike ökosüsteemide kaitse, säilitamine ning taastamine, säästlikkuse printsiibi jälgimine looduskasutusel, bioloogilise mitmekesisuse säilitamine, kliimamuutuste leevendamine, sellega kohanemine ja stabiilse keskkonnaseisundi tagamine.

Rohevõrgustik koosneb tugialadest ja koridoridest. Rohevõrgustik moodustab funktsioneeriva terviku, mille toimimine toetub tugialadele, mis moodustuvad kaitse alla võetud kõrgema loodusväärtusega aladest ja metsamassiividest ning mille sidususe tagavad koridorid.

Ida-Virumaal rohevõrgustik on määratud maakonnaplaneeringus. Üldplaneeringuga on Narva-Jõesuu linna territooriumil oleva rohevõrgustiku piire (skeem 9) ja kasutustingimusi täpsustatud.



**Skeem 9.** Narva-Jõesuu linna rohevõrgustiku tugialad ja koridor (*Andmed: Maa-amet, 2019*).

#### **Rohevõrgustiku toimimist tagavad tingimused ja kitsendused:**

##### **Üldine:**

- 1) säilitada maastikuline ja bioloogiline mitmekesisus – metsakooslused, poollooduslikud ja looduslikud niidud ja neid ühendavad koridorid. Oluline on maastikulist mitmekesisust suurendavate põlluservade, puude gruppide ja puittaimestiku ribade ning väikesepinnaliste biotoopide (kivikuhjad ja metsatukad põldude vahel) säilimine;
- 2) ei tohi halvendada veekogude seisundit, et tagada bioloogiliselt mitmekesise ökotoni olemasolu ja et säiliks seis- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena;
  - vältida paisude rajamist rohekoridori staatuses olevatele sinikoridoridele (vooluveekogudele), kui see halvendab rohekoridori toimimist ja kui see ei ole planeeritud üldplaneeringuga;
- 3) niitudel ja poollooduslikel kooslustel taastada koosluse säilitamise huvides majandustegevus – karjatamine ja regulaarne niitmine;
- 4) rohevõrgustiku alal (v.a kaevanduste alad) tuleb säilitada looduslikud pinnavormid.

##### **Arendustegevus ja ehitamine:**

- 1) sõltuvalt arendustegevuse iseloomust ja mahust võib omavalitsus nõuda eelnevalt täpsustava uuringu (võib olla ka eksperthinnang või -arvamus) koostamist piirangute väljatöötamiseks ala väärtuste tagamise eesmärgil. Uuringu tellib linnavalitsus asjast huvitatud isiku poolt rahastatuna.

- Nimetatud uuringu tulemustest lähtuvalt võib omavalitsus keelduda rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või vastuvõtmisest, kui ilmneb, et kavandatud tegevus ohustab rohevõrgustiku toimimist;
- 2) arendustegevus ei tohi läbi lõigata rohevõrgustiku koridore ega tugialasid selliselt, et see kahjustab oluliselt ulukite liikumist. Ehitusalade valikul ei tohi seada ohtu rohevõrgustiku säilimist ja toimimist;
    - rohevõrgustiku rohekoridoris tuleb vältida seda katkestavate aedade ning muude ulukite liikumist takistavate rajatiste püstitamist järgides seejuures, et aladel ehitades peab koridori alaga risti suunas vähemalt **50 m** laiune koridori riba jääma katkematuks;
  - 3) uute hoonete rajamisel hajaasustuses rohevõrgustikku:
    - lubatud on ehitada üks elamu- või talukompleks kinnistu kohta juhul, kui kinnistu suurus on vähemalt **2 ha**;
    - ei ole lubatud olemasoleva minimaalselt **4 ha** suuruse maaüksuste enam kui kaheks kruntimine (sh üks hooviala elamualana ja ülejäänud ala maatulundusmaana) elamuehituse jaoks;
    - aiaga piiratud õueala suurus ei tohi ületada **0,4 ha** ning peab olema tagatud hajaasustusele omase avatud ruumi ja ulukite vaba liikumise säilimine;
  - 4) üldjuhul tuleb vältida **suurte tehnilise taristu** või muude **riigi toimimiseks vajalike objektide** rajamist rohevõrgustiku alale. Kui see osutub vajalikuks, on oluline rohekoridore lõikavate, tõkestavate või killustavate arenduste ning taristute vältimine. Kui see pole võimalik, tuleb vajadusel leida võimalused ökoduktide vms leevendavate meetmete rajamiseks;
    - teede projekteerimise käigus tuleb arvestada loomade rännuteedega. Väiksemate loomade rännuteed üle põhimaantee on võimalik tagada truupide kaudu teetammis. Suurulukid pääsevad üle põhimaantee, tee ääres võib nende liikumist suunata (nt aedadega). Uute teede planeerimisel ja projekteerimisel või olemasolevate teede rekonstrueerimisel projekteerimisel ette näha toimivad lahendused konfliktide leevendamiseks, kasutades vastavalt vajadusele tee-ehituslikke, liikluskorralduslikke (liikluspiirangud, hoiatusmärgid) jm asjakohaseid meetmeid;
  - 5) rohevõrgustikku ei ole lubatud kavandada olulise ruumilise mõjuga ehitisi;
  - 6) päikeseparkide rajamisel rohevõrgustiku alale peab säilima loomade liikumisvõimalus vähemalt **50 m** laiuse koridorina. Tingimust tuleb arvestada ennekõike päikeseparkide piirete rajamisel. Pargi rajamise projektis esitada analüüs loomade liikumisteede kohta.

#### **Kaevandamine (mäe- ja turbatööstuse maa-alad):**

##### **Kaevandamistegevusega seonduvalt tuleb arvestada järgmiste tingimustega:**

- 1) vältida võimalusel maardlate kasutuselevõtul alasid, mis asuvad rohevõrgustikus. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt hinnata kaasnevaid mõjusid rohevõrgustikule eelhinnangu/eksperthinnangu raames;
- 2) tagada rohevõrgustiku toimimine kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.

#### 4.7 Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on vastavalt looduskaitseseadusele: kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Objektid ja alad on kantud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele ning toodud lisas 12.

Kaitsealadel, püsielupaikades ja kaitstava looduse üksikobjektide puhul lähtub kaitsekord kaitse-eeskirjast. Hoiualade, püsielupaikade ja kaitsealuste liikide leiukohtade kaitse lähtub looduskaitseseaduses ja kaitsekorralduskavades sätestatud tingimustest ning piirangutest. Kohaliku kaitse alla võetud maa-alal rakendatakse looduskaitseseaduse §-s 31 sätestatud kaitsekorda (piiranguvööndi režiim), mida võib kaitse-eeskirjaga või planeeringuga leevendada. Maastiku üksikelemendi ümber moodustatakse 50 meetri kaugusele ulatuv kaitsevöönd, kui kaitse alla võtmisel ei sätestata selle väiksemat ulatust.

Ehitustegevust kaitstaval loodusobjektil reguleerib vastavalt kaitstavale loodusobjektile looduskaitseseadus või kaitse-eeskiri. Ehitada saab ainult neid ehitisi ja teha saab ainult neid maakorraldustoiminguid, mida kaitse-eeskiri või looduskaitseseadus võimaldab. Kaitstavatel loodusobjektidel on vaja küsida ehitustegevuseks, sh vaba ehitustegevuse korral, kaitstava loodusobjekti valitseja (Keskkonnaameti) nõusolekut.

## 5 Taristu

### 5.1 Transpordivõrk

**Transpordi maa-ala on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga. Lubatud on tänavate, bussipeatuste koos ootepaviljonide, üldkasutatavate parklate, jalgteede ja ohutusribade rajamine.**

#### 5.1.1 TEED

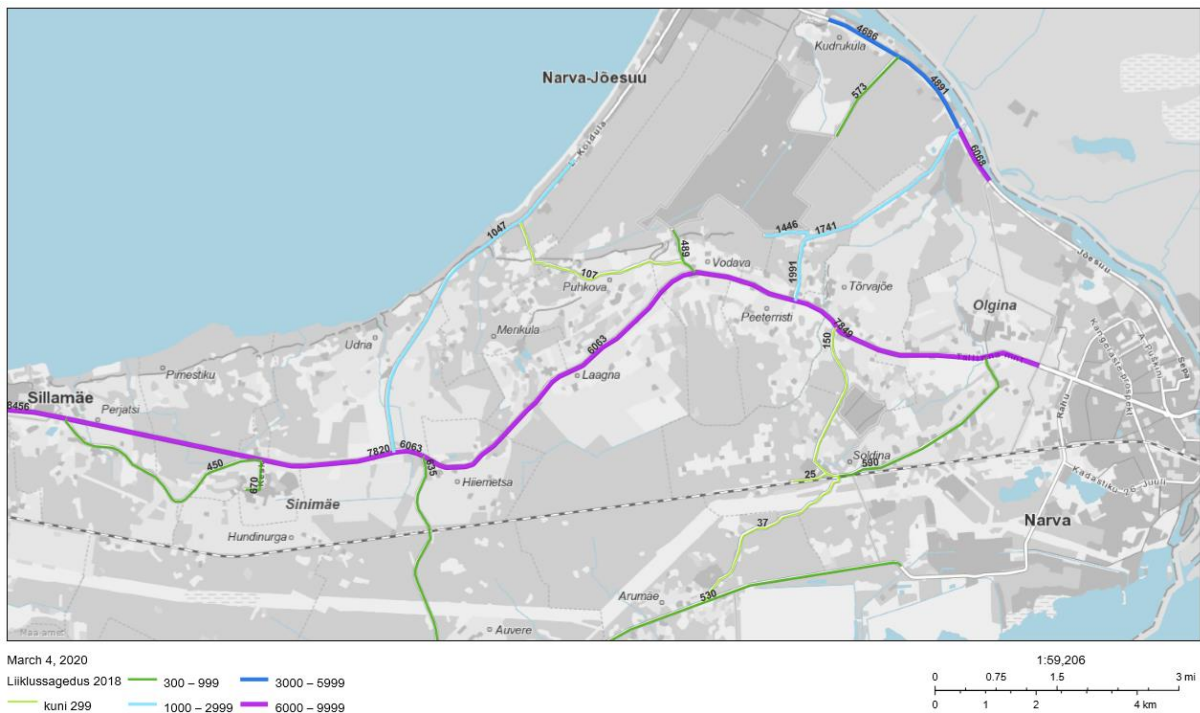
Narva-Jõesuu linna läbivad mitmed riigiteed, neist suurima liiklussagedusega on põhimaantee nr 1 Tallinn-Narva (E20). Teedevõrk on suhteliselt hästi välja kujunenud, asustusega hõlmatud alasid kattev. Suvila- ja aiandusühistute teed on suuremas osas kas eraomandis või asuvad reformimata riigimaal. Mustajõe suvilaühistule ja Koiduvalguse aiandusühistule puudub juurdepääs kohalikul teel, läbida tuleb Enefit tootmisala või jäätmekäitluse maa-ala. Kõige probleemsemaks on Auvere küla Narva metskond 17 katastriüksusel asuvad suvilad, sest antud piirkonnale puudub maismaa juurdepääs.

Teede tolmuva katte alla viimisel on prioriteetsed suurema liikluskoormusega teelõigud, arvestades majapidamiste ja ettevõtete paiknemist, jalgratta- ja jalgteede paiknemist ning ühistranspordi marsruute.

Riigiteede arendamine, säilitamine ja liiklusohutlike kohtade likvideerimine toimub vastavalt riigiteede teehoiukavale.

Üldplaneeringus käsitletakse olulise liiklussagedusega teedena (OLT) riigiteid liiklussagedusega (AKÖL)>6 000 a/ööpäevas sõltumata riigitee liigist. Seisuga 04.03.2020 on Narva-Jõesuu linnas OLTks põhimaantee nr 1 Tallinn – Narva kogu ulatuses ning tugimaantee nr 91 Narva – Narva-Jõesuu – Hiimetsa (km 7-8,1) (skeem 10). OLT on ajas ja ruumis muutuv ning uued loendusandmed on võimalik saada

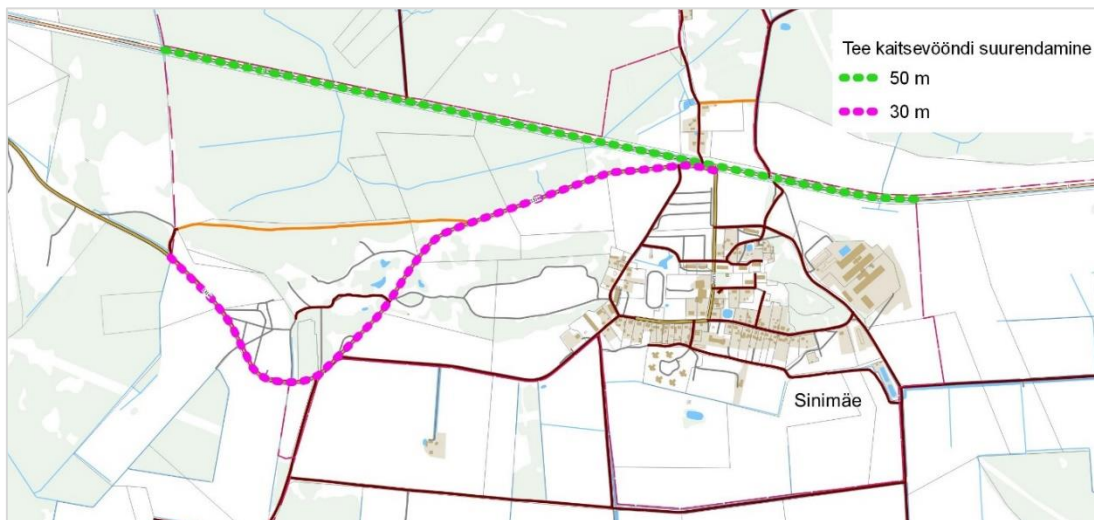
Maanteeameti käest. OLT loenduse andmed ning paiknemine muutub Tallinn – Narva E20 trassi välja ehitamisel.



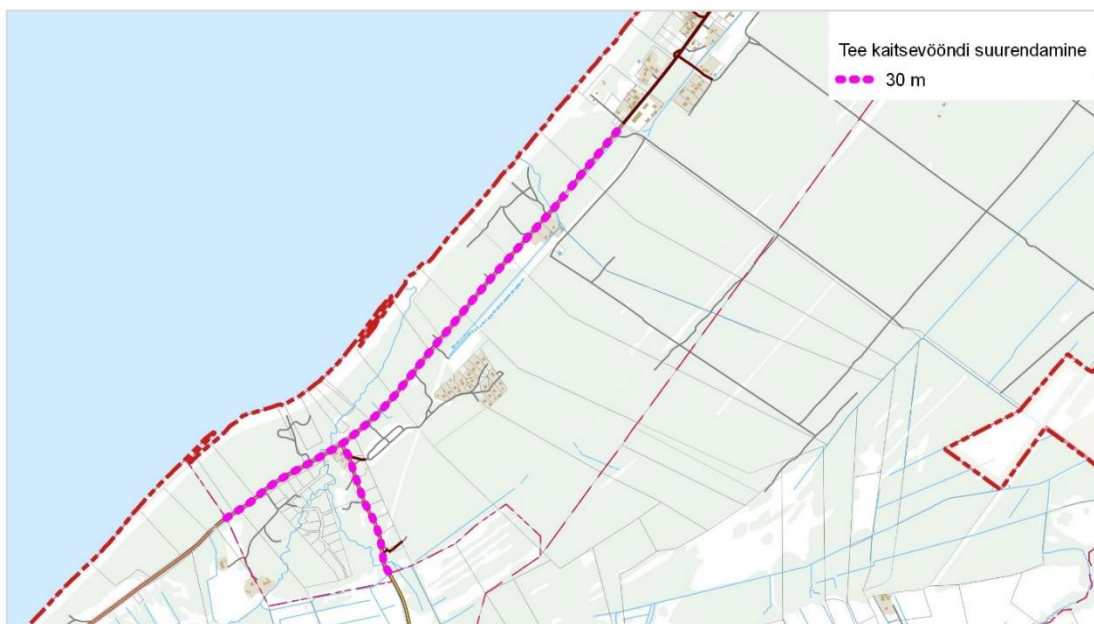
**Skeem 10.** Liiklussagedus riigiteedel (lilla värviga on tähistatud AKÖL>6 000 a/ööpäevas) (Andmed: Maanteeamet, 2020).

Kõigi arendatavate alade arendamisel ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada riigiteede teekaitsevööndi ulatusega. Ehitusseadustiku kohaselt on Euroopa teedevõrgu maantee (tee nr 1 Tallinn-Narva E20) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 50 meetrit, ülejäänud maanteede korral 30 meetrit. Tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Alljärgnevatel riigimaanteedel on määratud kaitsevööndi laiused äärmise sõiduraja välimisest servast:

- riigitee nr 1 Tallinna–Narva põhimaanteel Sinimäe aleviku ulatuses (km 189,45–192,42) 50 m (skeem 11). Sinimäe aleviku Mere tn 1 (85101:001:0101) ja Mere tn 2 (85101:001:0103) katastriüksusel on lubatud olemasoleva õueala piires ehitada;
- riigitee nr 13144 Sillamäe–Sinimäe Sinimäe aleviku ulatuses (km 2,25–4,87) 30 m (skeem 11);
- riigitee nr 91 Narva – Narva-Jõesuu – Hiimetsa km 19,10–21,30 30 m (skeem 12);
- riigitee nr 13146 Vodava–Meriküla km 3,77–4,31 30 m (skeem 12).



**Skeem 11.** Teed Sinimäe alevikus, mille osas on tee kaitsevööndi ulatus käesoleva üldplaneeringuga määratud 50 m ja 30 m (Andmed: Maa-amet, Maanteeamet, 2020).



**Skeem 12.** Teed Narva-Jõesuu linnasiseses linnas, mille osas on tee kaitsevööndi ulatus käesoleva üldplaneeringuga määratud 30 m (Andmed: Maa-amet, Maanteeamet, 2020).

Üldplaneeringuga on määratud kõigi kohalike teede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m. Detailplaneeringujärgsete teede ja tänavate väljaehitamise ja nende avalikku kasutusse määramise kohta sõlmib kohalik omavalitsus maa-ala arendajaga vastava kokkuleppe.

Üleriigilises planeeringus Eesti 2030+ on Eestile olulise rahvusvahelise ühendusteena välja toodud Narva jõge ületav uus maanteevõrk. Uue maanteevõrgu asukohta märgib maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus kavandatud E20 trassikoridori täpsustatud trassi lõikumine Narva jõega. Trassi koridor on üle toodud ka üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisele.

Planeeritud on sulgeda Hahni tänava lõik Nurme ja Vabaduse tn vahel (skeem 13) peale pargi rekonstrueerimisprojekti realiseerumist.



**Skeem 13.** Suletav Hahni tänava lõik (peale pargi rekonstrueerimisprojekti realiseerumist).

#### Liikluskorralduse üldised põhimõtted:

- 1) tiheasustusala peab olema võrdselt mugav jalakäijale, ratturile ja mootorsõiduki juhile ning tagama nende ohutuse ja juurdepääsu eriotstarbelistele sõidukitele;
- 2) planeeringute koostamisel lähtuda maanteede projekteerimise normidest ja nõuetest;
- 3) elamuala sisese uue transpordimaa katastriüksuse miinimum laius peab olema 12 m. Uusi äri ja tootmise maa-alasid teenindav uus transpordi maa-ala katastriüksuse miinimum laius olema 16 m;
- 4) tiheasustusega alal:
  - ühepereelamule ja paarismajale on lubatud rajada üks mootorsõiduki juurdepääs (laiusega kuni 5 m) ja üks jalakäijate juurdepääs (laiusega kuni 2 m);
  - ridaelamule ja korterelamule on lubatud rajada maksimaalselt kaks mootorsõiduki juurdepääsu. Detailplaneeringu või projekteerimise käigus tuleb lahendada juurdepääsud ja katastriüksuse liikluskorraldus;
  - korterelamu planeerimisel ja olemasoleva korterelamu liikluskorralduse muutmisel tuleb liikluskorralduse skeem kooskõlastada kohaliku omavalitsusega;
  - kõik tänavad ja juurdepääsuteed peavad olema kõvakattega;
- 5) transpordimaale ei tohi rajada hooldustehnikat takistavaid rajatisi (nt vallid, tee pinnast kõrgemad betoon äärised, aiad jne);
- 6) kui juurdepääs katastriüksusele rajatakse üle munitsipalkraavi, tuleb koostööd teha omavalitsusega. Üle kraavi rajatud teosol on lubatud kasutada ainult tänavakive, et lihtsustada trubi hooldamist ja vajadusel vahetamist. Omavalitsusega tuleb kooskõlastada kasutatavad materjalid ja trubi suurus;

- 7) katastriüksuste maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs tagada seni katastriüksust teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustatavatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt;
- 8) teedevõrk peab moodustama ühendatud võrgustiku, umbtee korral peab tee lõpus olema überpööramise võimalus;
- 9) avalik juurdepääs tuleb tagada supelranna maa-alale ja kallasrajale igal juhul olukorras, kui avaliku veekogu rannal ja/või avalikult kasutatava veekogu kaldal on planeeritud kaubandus- ja teenindushoonet, ühiskondliku- või kultuurihoonet, puhke- ja/või majutusasutust. Planeeritud avalikud juurdepääsud on näidatud üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude kaardil;
- 10) vältida elamuarendust maantee lähiümbruses, I-III klassi maantee kaitsevööndisse elamumaade kavandamisel tuleb hinnata mürakaitsemeetmete vajadust olenevalt teelõigu olemasolevast ja perspektiivsest liiklussagedusest, sõidukiirusest ning raskeliikluse osakaalust;
- 11) uute juurdepääsuteede rajamine toimub kooskõlastatuna tee omanikuga (kohalik omavalitsus, Maanteeamet, Riigimetsa Majandamise Keskus, eratee omanik jne);
- 12) tee/tänavaaluse maa-ala määramisel tuleb arvestada jalgratta- ja jalgteede rajamise võimaldamisega;
- 13) riigiteede puhul tuleb vältida tehnovõrkude paigaldamist riigitee alusele maale. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks ning vaba ruumi olemasolul annab Maanteeamet nõusoleku seda maad kasutada. Samuti tehakse erandeid asula keskkonnas. Tehnovõrgu paigaldust tuleb hinnata igakordselt eraldi;
- 14) uute maanteelõikude kavandamisel ning maanteede rekonstrueerimisel tuleb pöörata tähelepanu mürahäiringu vähendamisele ning vajadusel leevendusmeetmete väljatöötamisele;
- 15) riigitee püsivuse tagamiseks ei tohi sademevett juhtida riigitee muldesse ja veeviimariitesse. See on võimalik vaid põhjendatud juhtudel koostöös Maanteeametiga;
- 16) riigiteede juurdepääsu planeerimise üldised põhimõtted:
  - juurdepääsud arendusaladele tuleb lahendada esmajärjekorras olemasolevate riigiteede ristumiskohtade ja kohalike teede kaudu;
  - lahendada tuleb lähestikku asuvate arendusalade juurdepääsud riigiteedelt ühe ühise ristumiskohana, so juurdepääsud koondada planeeringuala siseseks kogujateeks;
  - enne olulise liikluskoormuse kasvuga detailplaneeringu algatamist või projekteerimistingimuste andmist tuleb kaaluda, kas olemasolev avalikult kasutatav teedevõrk seda toetab. Lähtuda tuleb asjaolust, et Maanteeamet ei võta teehoiukava väliseid kohustusi riigiteede ümberehitamiseks;
- 17) põhimaantee ristumised teiste teedega ja raudteedega tuleb lahendada liiklusohutusest tulenevalt eritasandiliselt;
- 18) olulise liiklussagedusega tee liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine:
  - kohalike teede uued liitumised olulise liiklussagedusega teega tuleb lahendada asukohapõhiselt koostöös Maanteeametiga;
  - arendusalade juurdepääsud OLTga lahendada üldjuhul läbi kogujateede, mis on ühendatud riigiteega ühise ristumiskoha kaudu;

- 19) ohtlike veoste maanteekoridoride planeerimisel tuleb eelnevalt koostada riskianalüüs, et kaardistada ohtlikud maanteelõigud, ristmikud, raudteelõigud ja ülesõidud. Riskianalüüsi koostamisel soovitame kaasata Päästeameti Ida päästkeskust ning võimalusel lähtuda põhimõttest, et ohtlike veoste koridor kulgeks tihedalt asustatud aladest võimalikult kaugel;
- 20) rajatise asukoht kooskõlastatakse riigitee omanikuga juhul, kui rajatise kõrgus on suurem kui kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast. Elekrituulikute ja tuuleparkide kavandamisel arvestada, et elekrituulik ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) paikneda lähemal kui  $1,5x(H+D)$  (sealjuures  $H$  = tuuliku masti kõrgus ja  $D$  = rootori ehk tiiviku diameeter);
  - väikese kasutusega (alla 100 auto/ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel riskianalüüsile tuginedes ja teeomaniku nõusolekul lubada planeeringus elekrituulikuid teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuuliku kogukõrgus ( $H + 0,5D$ );
- 21) Maanteeamet ei võta arendustegevuse vajadustest tingitud uute teelõikude rajamise ja riigiteede ümberehitamise kohustust kui riigiteede võrgustiku arengu seisukohalt selleks vajadus puudub;
- 22) turvalisuse tagamiseks kavandatakse kompaktselt asustusega aladel tänavavalgustuse rajamine.

### 5.1.2 E20/T1 TALLINN-NARVA TRASSIKORIDOR

E20/T1 Tallinn – Narva trassikoridor on määratud Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva übersõidu trassikoridori määramine“ ning arendamise tingimused on toodud teemaplaneeringus. Trassikoridor on üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonistele kantud muutmata kujul.

### 5.1.3 JALGRATTA- JA JALGTEED

Jalgratta- ja jalgteed on jalgrattaga, tasakaaluliikuri, robotliikuri ja jalakäija liiklemiseks ettenähtud eraldi tee või teesosa, mis on asjakohaste liiklusmärkidega tähistatud. Sõiduteega teede ristmikul on jalgratta- ja jalgteed tee osa. Jalgratta- ja jalgteed on keskkonnasäästliku, kõikidele vanusegruppidele sobiva liikumisviisi harrastamiseks ning on oluline ohutute lähiliikumiste võimaldamiseks.

Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel on näidatud olemasolevad ja perspektiivsed jalgratta- ja jalgteed. Üldplaneeringuga ei lahendata kavandatavate jalgratta- ja jalgteede täpset paiknemist ja asukohta. Üldplaneeringuga näidatakse üksnes teed ja tänavad, mille äärde jalgratta- ja jalgteede rajamine on vajalik ja oluline. Asukohad täpsustatakse detailplaneeringus ja/või ehitusprojektiis. Seal, kus vaadeldav jalgratta- ja jalgteed piirneb loodusala, on üldplaneeringuga määratud kindlaks selle paiknemine loodusalast teisele poole jäävale sõidutee küljele. Udria loodusalale jääval teelõigul teest eraldiseisvat jalgratta- ja jalgteed ei tohi rajada, see tuleb lahendada olemasoleval sõiduteel. Täpsemate asukohtade selgumisel kooskõlastada lahendused maa omanikuga. Jalgratta- ja jalgteede valgustamise vajadus määratakse teede projekteerimise etapis lähtuvalt kasutusintensiivsusest ja ohutusest.

Üldplaneering näeb ette A. Hahni tänava lõigu - Koidu ja Aia tänavate vahel - muuta jalgratta- ja jalgteeks, kus autoliiklus võib olla lubatud ainult valdaja loal.

### Jalgratta- ja jalgteede arendamise põhimõtted:

- 1) perspektiivsed jalgratta- ja jalgteed peavad arvestama kõigi erivajadustega inimeste liikumisvajadusi;
- 2) olulise avaliku huviga jalgratta- ja jalgteede kavandamisel antakse projekteerimistingimused tee rajamiseks läbi avatud menetluse;
- 3) tee alguse, lõpu ja üleminekute lahendused peavad tagama ohutu ülemineku teistsuguse liikluskorraldusega teele;
  - jalgratta- ja jalgtee lõikumiskohal tee või tänavaga tuleb rajada sujuv, astmeta üleminek teetasapindade vahel;
- 4) reeglina paigutatakse jalgratta- ja jalgtee väljapoole riigimaantee teemaad ja eraldatakse riigiteest normide kohase eraldusribaga;
  - kitsastes oludes, kus ei ole võimalik jalg- ja jalgrattatee vahele kavandada eraldusriba, tuleb liiklusohutuse tagamiseks leida muu leevendav meede, mis vähendab võimalikku mootorsõidukite liiklusest tulenevat ohtu;
- 5) jalgratta- ja jalgtee laiuse määramisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja normidest. Üldjuhul võib lähtuda lähtetasemest „rahuldav“, erandlikult kitsad lahendused võib kavandada lühikestel lõikudel ruumipuuduse korral. Silmas tuleb pidada, et kui jalgratta- ja jalgteed ääristab kõrge piire (ratta juhtrauani või kõrgemale ulatuv sein, müür, hekk vmt), on ratturite ruumivajadus tavapärasest suurem;
- 6) sõidutee lähedal kulgev jalgratta- ja jalgtee tuleb rajada sarnase või parema kattega kui on sõidutee;
- 7) kavandatavad jalg- ja jalgrattateed peavad tagama sujuva liikumise ning olema võimalikult pikkadel lõikudel ühel pool maanteed või tänavat. Tagada piisav nähtavus ja liiklusohutus ning vältida põhjendamatuid ristumisi maanteega;
- 8) sildade ja viaduktide ületamisel tuleb tagada katkematu ja ohutu liiklus, sildade ja viaduktide rekonstrueerimisel tuleb arvestada vajaliku ruumiga jalgsi ja jalgrattaga liikujatele;
- 9) raudtee kaitsevööndisse kergliiklustee kavandamisel või raudtee kaitsevööndit läbiva kergliiklustee kavandamisel tuleb teha koostööd raudtee valdajaga ja Tehnilise Järelevalve Ametiga ning lähtuda vastavatest seadusandlikest piirangutest. Kergliiklusteed kavandada väljapoole raudteemaad ning vajadusel ette näha meetmed, mis takistaksid kergliiklusteelt pääsu raudteemaale selleks mitte ettenähtud kohtades;
- 10) riigitee kaitsevööndisse planeeritud jalg- ja jalgrattateede planeeringutele tuleb küsida Maanteeametilt eelnevalt tehnilised tingimused;
- 11) tervisespordiga tegelemist võimaldavate ja vaatamisväärsusi ühendavate jalgratta- ja jalgteede juurde võimalusel kavandada autoparklad.

#### 5.1.4 PARKIMINE

Narva-Jõesuu linnasiseses linnas on olnud probleemiks parklate ja parkimiskohtade puudumine suvisel perioodil, mil linna külastab väga palju suvitajaid. Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel on toodud nii olemasolevad kui ka planeeritud parklad, millega üritatakse parkimise probleemi leevendada.

Parkimiskohad tuleb tagada vastavalt kehtivatele normidele.

**Parkimisalade arendamise põhimõtted:**

- 1) kõikidel katastriüksustel (v.a ühiskondlike ehitiste ja puhkealade puhul, kui see on lahendatud teisiti detailplaneeringus) tuleb parkimine lahendada katastriüksuse siseselt vastavalt kehtivatele normidele ja ala kasutusotstarbele;
- 2) Narva-Jõesuu linnasiseses linnas peab igal ühepereelamul, kaksikelamusektsioonil ja ridaelamu korteril olema vähemalt 2 parkimiskohta oma katastriüksusel;
- 3) Narva-Jõesuu linnasiseses linnas tuleb korterelamutel oma katastriüksusel ette näha minimaalselt 2 parkimiskohta korteri kohta, lisaks sellele tuleb ette näha viie korteri peale vähemalt üks täiendav küllastajate parkimiskoht;
- 4) parklate rajamine äri ja korterelamute maa-aladel toimub projekteerimistingimuste alusel. Projekteerimistingimused parkla projekteerimiseks äri ja korterelamute maa-aladel annab kohalik omavalitsus. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega;
- 5) liiklejate ohutuse tagamiseks ja riigitee korrakohaseks kasutamiseks ei ole parkimine riigiteel lubatud. Arendusalade, sh avaliku kasutusega alade, planeerimisel (puhkealad, supuskohad jm) kavandada lahendus, kus parkimine toimub väljapool riigiteed ja alaga samal teepoolel;
- 6) autokaravani parklad varustada vajaliku infrastruktuuriga (vesi, elekter, WC tühjendamise võimalus);
- 7) uute parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle. Uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel võiks soovitatavalt olla üks puu iga 10 parkimiskoha kohta. Puude kasvu soodustamiseks rajada parklates vähemalt 2,5 m laiused eraldusribad, kus spetsiaalselt kasvumulda on vähemalt 90 cm sügavuselt. Parklate haljastuseks sobivad soolatamisele vastupidavad liigid ja sordid. Parklates ja ristmikel ei tohi nähtavuse huvides põõsaste kõrgus ületada 0,5 m. Põõsad tuleb sõidutee servast istutada vähemalt 0,7 m kaugusele, et talvised lumevallid neid ei kahjustaks, autoparklates vähemalt 1 m kaugusele;
- 8) parklad tuleb eelistatult katta vett läbilaskva sillutisega või muu vett läbilaskva katendiga. Suuremate parkimisalade puhul rakendada rohkem ühesuunalist liiklemist ridade vahel, nurga all parkimist ja osadeks jaotatud parkimist.

Soovitused

Soovitav on parklatesse rajada elektriautode laadimiskohad ja jalgrattaparklad.

**5.1.5 TEEDE AVALIK KASUTAMINE**

Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel on toodud avalikult kasutatavad teed. Avalikult kasutatavad teed on riigimaantee, kohalik tee, tänav ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Eratee omanikuga sõlmitakse asjaõigusleping eratee avalikuks kasutamiseks määramise kohta või seatakse sundvaldus või sundvõõrandatakse.

Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel on näidatud avalikult kasutatavad teed. Avalikult kasutatavad teed on näidatud kohtadesse, kus tee teenindab vähemalt kahte katastriüksust.

Avalik teemaa katastriüksus moodustatakse uutel arendustel alates juurdepääsuvajadusest vähemalt viiele elamumaa katastriüksusele või muu avaliku huvi korral. Rohkem kui kolme katastriüksust teenindava eratee omanikuga sõlmitakse asjaõigusleping eratee avalikuks kasutamiseks määramise kohta või seatakse sundvaldus või sundvõõrandatakse. Eratee avalikuks kasutuseks määramine võib toimuda ka muul mõjuval põhjusel ja avaliku huvi korral (nt juurdepääsu tagamine kallasrajale, matkarajale, looduse õpperajale, suusarajale, vaatamisväärsusele või muule avalikule objektile).

Vastavalt looduskaitseadusele on kaitseala sihtkaitse- ja piiranguvööndis või hoiualal olevad või kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad teed ja rajad päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal inimeste juurdepääsu kaitstavale loodusobjektile.

#### 5.1.6 RAUDTEE

Narva-Jõesuu linna läbib Tallinn – Tapa – Narva raudteeliin peatusega Vaivaras. Lisaks reisijate ja kauba veoks kasutatavatele raudteedele on kohaliku omavalitsuse territooriumil Eesti Energia põlevkivi raudteed.

Uute raudteelõikude või olemasolevas raudteekoridoris täiendava rööpmepaari kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu mürahäiringu vähendamisele. Raudteega piirnevate alade planeerimisel tuleb arvestada müratõkkeseinte ja piirdeaedade ehitamise vajadusega, kuna seoses perspektiiviga tõsta reisirongide liikumiskiirust kuni 160 km/h tuleb piirata jalakäijate raudteele pääsemist väljaspool nõuetekohaseid ülekäigukohti.

Riigiteede teehoiukavas 2020-2030 on ära toodud kõrvalmaanteele Sillamäe – Viivikonna (tee nr 13106) viadukti ehitus üle Tallinn – Narva raudtee. Teehoiukavas on märgitus ehituse indikatiivseks realiseerimise ajaks 2024. aasta.

#### Rööbasteede arendamise põhimõtted:

- 1) olemasolevate rongipeatuste asukoha muutmisel ja uute kavandamisel tuleb arvestada asustuse paiknemise ja perspektiivsete arengutega ning vajadusel (rongiliinide ja -peatuste sulgemisel) alternatiivse ühistranspordiühenduse (bussiühendus) korraldamisega;
- 2) uue peatuse kavandamisel tuleb lahendada jalakäijate, sõidukite ja ühistranspordi võimalikud liikumisteed ning sõidukite ja jalgrataste parkimisvõimalused uue peatuskoha piirkonnas;
- 3) tiheasustusega piirkondades tuleb ohutuse tagamiseks raudtee piirata aiaga kohtades, kus puuduvad nõuetekohased raudteeületuskohad;
- 4) jalgratta- ja jalgteede ülekäigukohad tuleb kavandada hajaasustuses ohutuse seisukohalt üksteisele mitte lähemale kui 2 km;
- 5) jalgteed ja raudtee reguleerimata ülesõidukohal tuleb ette näha tõkked jalgratturi otsese raudteele väljasõiduvõimaluse takistamiseks;
- 6) erilist tähelepanu (detailne uuring või eksperthinnang) tuleb pöörata maapinna vibratsioonile juhul, kui uusi objekte kavandatakse raudteele lähemal kui ca 20-30 m. Nimetatud raudteeäärseesse

tsooni on soovitatav ette näha ainult uusi tootmis- või ärihooneid. Uusi eluhooneid tohib sinna rajada ainult erandjuhtudel ja eritingimustel, kui kombineeritakse erinevaid müra ning vibratsiooni mõjusid leevendavaid meetmeid: hoonete välispiirde kõrge helipidavus, müratõkkeseinte rajamine, hoonesisestel tubade jaotuse planeerimine (tundlikumad eluruumid paigutada raudtee vastasküljele), vibratsiooni levikut vähendavate materjalide ja konstruktsioonilahenduste kasutamine. Vastavad tingimused tuleb määrata detailse hinnangu käigus;

- 7) uute raudteeületuskohtade planeerimisel ei ole lubatud I ja II kategooria samatasandiliste raudteeületuskohtade rajamine. III kategooria uue raudteeületuskoha rajamisel on vajalik reserveerida selleks piisava suurusega sobiv maa-ala (kuivõrd nähtavuskolmnurk peab olema ülesõidukohal 50 meetri kaugusel raudteest kummalegi poole 400 m ja sellesse ei tohiks jääda nähtavust segavaid objekte - ehitised, looduslikud objektid jms).

### 5.1.7 MATKARAJAD JA TERVISERAJAD

Matkarada on jalgsi matkamiseks ettenähtud rada. Matkarada on pinnasrada, mis on tähistatud viitadega ning alguspunktis asub matkaraja kaart.

Terviserada on jalgsi või rattaga liiklemiseks mõeldud kõvakattega, selgelt tähistatud ja valgustatud tee. Võimalusel asub terviseraja ääres tervisespordi tegemise varustus (näiteks väljõusaal).

Turismi ja puhkemajanduse arendamiseks tuleb tagada olemasoleva väljakujunenud turismitaristu ja selle rajatiste korrashoidmine ja säilitamine. Turismiobjektide kättesaadavuse tagamiseks tuleb rajada uusi turismitaristu objekte. Olemasolevad ja perspektiivsed matkarajad ning terviserajad on toodud üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel.

#### Matkaradade ja terviseradade arendamise põhimõtted:

- 1) säilitada võimalikult suures ulatuses väärtuslik kõrghaljastus ja selle kasvutingimused;
- 2) radade rajamine on võimalik ainult maaomanike nõusolekul (riigimaa kasutamine tuleb kooskõlastada);
- 3) kõik rajad peavad olema selgelt tähistatud viitadega;
- 4) radade rajamisest on eelnevalt vaja teavitada omavalitsuse elanikke (soovitavalt läbi projekteerimistingimuste avatud menetluse);
- 5) omavalitsusega on vaja kooskõlastada radade hooldamise plaanid;
  - arvestada teede hilisemaks hoolduseks kasutatavate masinate mõõtmete ning võimalustega;
  - vastavalt looduskaitseadusele on kaitseala piirangvööndis keelatud mootorsõidukiga liiklemine (sh radade hooldamine);
- 6) radadel on keelatud maastikusõidukitega liiklemine, kui see ei ole eelnevalt kooskõlastatud omavalitsusega.

### 5.1.8 VEESKAMISKOHT

Juurdepääsukanalit ja paadisilda ning muid eraomandis olevaid veeliiklusrajatisi tohib rannale või kaldale rajada, kui tegevus on kooskõlas õigusaktidega ning tagatud on piisav manööverdusala ujuvvahendite vette laskmiseks.

Üldplaneeringu alusel on planeeritud:

- Kudruküla veeskamiskoht;
- Mustajõe veeskamiskoht Mustajõe kordoni lähistele (slipp ei tohi asuda vahetult kordoni aia vastas);
- Narva-Jõesuu linnasisese linna veeskamiskoht.

### 5.1.9 MAASTIKUSÕIDUKITEGA LIIKLEMINE

Maastikusõidukitega<sup>4</sup> liiklemist reguleerib liikluseadus. Maastikusõidukitega liiklemisel ei tohi tekitada kahju keskkonnale ja maavaldajale ning tuleb tagada liiklusohutus.

Väljaspool teid on lubatud liigelda muinsuskaitsetööde teostamiseks, spordi- ja kultuuriürituse korraldamiseks, mis tuleb eelnevalt kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

Vastavalt liikluseadusele ei nõuta eriluba politsei- ja tollitöötajatelt ametiülesannete täitmisel, haige toimetamisel haiglasse, päästetööde tegijatel, muudel juhtudel, mis on seotud ametiülesannete täitmisega (nagu elektri- ja sideliinide hooldus- ja parandustööde tegemine või muud sellised tegevused).

Maastikusõidukitega on keelatud liiklemine puhke- ja virgestustegevuse maa-alal ning jalgratta- ja jalgteedel. Liiklemine on lubatud selleks ettenähtud maastikusõidukite (motokrossi) alal.

Narva-Jõesuu linnasisese linna rohealadel ja munitsipaalomandis oleval metsamaal on maastikusõidukitega, mootorrattastega ja muude mootorsõidukitega sõitmine keelatud. Riigimetsas (väljas pool teid ja looduskaitsealadel) on keelatud maastikusõidukiga (samuti mootorrattaste, mootorsõidukitega) sõitmine välja arvatud kui see on seotud riigimetsa majandamise ja hooldamisega.

## 5.2 Tehniline infrastruktuur

**Tehnoehitiste maa-ala all mõeldakse inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluvat maad. Siia kuuluvad kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ning sideehitise maa-ala.**

### 5.2.1 ELEKTRI PÕHIVÕRK

Eesti elektrisüsteemi kui terviku toimimise eest vastutab Elering AS. Elektrivõrke haldab Narva-Jõesuu linnas VKG Elektrivõrgud OÜ. Põhiliinide osas ei ole muudatusi ette näha. Olemasolevad põhiliinid jäävad

<sup>4</sup> Maastikusõiduk on mootori jõul maastikul liikumiseks ettenähtud liiklusvahend, mis ei ole käesoleva seaduse tähenduses mootorsõiduk. Maastikusõidukiks loetakse ATV ja mootorsaani.

samadele trassidele ja rekonstrueerimine peab toimuma vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ arengukavale ja liinide tehnilisele seisukorrale.

Täiendavate liinide väljaehitamine peab toimuma projektipõhiselt seoses liitumissooviga.

Ülevaade olemasolevatest liinidest ja alajaamadest on leitav seletuskirja lisan 15.

Elektripaigaldiste lähialal tuleb arendustegevusel arvestada õhuliinide ja maakaabelliinide kaitsevöönditega. Kaitsevöönd on erinevaid elektripaigaldisi ümbritsev maa-ala ja õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamiseks on kitsendatud selle ala kasutamise võimalusi, kusjuures kaitsevööndi ulatus sõltub elektripaigaldise pingest. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud majandus- ja taristuministri määrusega.

Tänavavalgustuse rajamisel ja lisavalgustite paigaldamisel tuleb lähtuda funktsionaalsusest, turvalisuse tagamiseks peavad valgustatud olema eelkõige bussipeatused, ühiskondlike hoonete lähiümbrus, avalikult kasutatavad pargid ning olemasolevad ja kavandatavad elamupiirkonnad. Kasutada tuleb energiasäästlikke valgusteid.

#### Soovitused

*Soovitavalt tuleb projekteerida uued ning rekonstrueeritavad elektriliinid maakaablitega.*

### **5.2.2 GAASI PÕHIVÕRK**

Linnas on A-, B-, C- ja D-kategooria torustikud. Gaas jõuab linna Riigiküla-Narva-Jõesuu C-kategooria magistraalgaasitorustiku kaudu. Üldplaneeringuga on planeeritud gaasitorustiku pikendamine L. Koidula, Raja, Kungla, Kesk, Sepa, J. Poska ja Kalda tänavatele. Uute hoonestusalade varustamisel gaasiga lahendatakse gaasitrasside täpne paiknemine detailplaneeringute koostamise käigus.

Gaasipaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud majandus- ja taristuministri määrusega.

### **5.2.3 TAASTUVENERGIA**

Taastuvenergeetika seisukohast on Narva-Jõesuu linnas perspektiiv arendada kohalikele ressursidele baseeruvat energeetikat nii elektri- kui koostootmises. Taastuvenergeetika seisukohalt on Ida-Virumaal perspektiivi täiendavalt arendada kohalikul tasemel päikese ja biomassile-gaasile baseeruvat energeetikat.

#### **5.2.3.1 Tuuleenergia**

Üldplaneeringuga nähakse Narva-Jõesuu linna ette kaks perspektiivset tuulepargi ala. Üldplaneeringuga on täpsustatud maakonnaplaneeringus ette nähtud perspektiivseid tuulepargi maa-alasid. Perspektiivsetel tuulepargi aladele ja üldiselt kogu omavalitsuse territooriumile ei ole lubatud tuulegeneraatorite püstitamine enne, kui ei ole leitud tehnilisi lahendusi riigikaitse ehitiste töövõime säilitamiseks. Kui lahendused on välja töötatud ning välja arendatud, on lubatud koostöös Kaitseministeeriumiga tuuleenergeetika arendamine omavalitsuses.

Perspektiivsetele tuulepargi aladele ei ole lubatud püstitada rajatisi ja ehitisi, mis tulevikus välistaksid tuulepargi rajamist.

Tuulegeneraatorite rajamine on lubatud ainult taristu ja tehnovõrkude joonisele kantud tuulepargi piirjoonest lõuna poole.

#### Tuuleenergia arendamise tingimused:

- 1) tuulegeneraatorite<sup>5</sup> rajamine rohelise võrgustiku alale ei tohi kahjustada rohelise võrgustiku toimimist ja sidusust;
- 2) soovitav on rajada väiketuulikuid (rootori pindala kuni 200 m<sup>2</sup>) oma majapidamise või ettevõtte tarbeks;
- 3) tuulegeneraator ei tohi olla hoonele, puhke- ja virgestusalale ning kalmistule lähemal kui  $1,5x(H+D)$  (sealjuures H = tuuliku masti kõrgus ja D = rootori ehk tiiviku diameeter), välja arvatud kirjalikul kokkuleppel maaomanikuga;
- 4) tuuleparkide<sup>6</sup> rajamiseks kasutada eelkõige endiseid kaevandusalasid, muid aktiivsest inimkasutusest väljapoole jäävaid alasid ja kohti, mis võimaldavad tuuleenergia kasutamist integreeritud lahendustes;
- 5) vältida tuleb tuuleenergeetika arendamist aktiivses metsamajanduslikus kasutuses olevatel aladel, kuna metsamaa peab jääma metsa kasvatamiseks, ning väärtuslikel põllumajandusmaadel. Metsamaale on lubatud tuulepargi rajamine, kui ei takistata metsa majandamist;
- 6) tuulepargi minimaalne kaugus:
  - elamust on 1 000 m;
  - tiheasustusalast 2 000 m;
  - puhke- ja virgestusalast 1 000 m;
  - kalmistust 1 000 m;
- 7) kui soovitakse rajada tuuleparki väljaspoole üldplaneeringus määratud tuulepargi ala, tuleb koostada eriplaneering (kui tuulepargi alal paiknevad tuulegeneraatorid on kõrgemad kui 30 m vastavalt planeerimisseadusele);
- 8) tuulepargi planeeringu koostamise käigus (detailplaneering, üldplaneeringu tuuleenergeetika teemaplaneering, eriplaneering) või keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimisel on vajalik uurida tuulepargist lähtuva müra ja varjutuse ulatust ning kohustuslikuna teostada müra ja varjutuse modelleerimine esitades müratasemete ja varjutuse ajaline kestus kartograafiliselt ning tekstiline eksperthinnang;
- 9) tuulegeneraatorite ja tuuleparkide kavandamisel tuleb arvestada, et tuulegeneraator ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) paikneda lähemal kui  $1,5x(H+D)$  (sealjuures H = tuuliku masti kõrgus ja D = rootori ehk tiiviku

<sup>5</sup> Tuulegeneraator- üks tuule kineetilist energiat elektrienergiaks muundav tootmisseade.

<sup>6</sup> Tuulepark- rohkem kui kahest tuulegeneraatorist ning tuulegeneraatoreid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavad seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam. Tuulepark, mis koosneb vähemalt 30 meetri kõrgustest tuulegeneraatoritest on olulise ruumilise mõjuga ehitist. Kõrgust mõõdetakse alates alustarindist ning arvesse võetakse tuulegeneraatori kogukõrgust.

- diameeter). Väikese kasutusega (alla 100 auto/ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel riskianalüüsile tuginedes ja teomaniku nõusolekul lubada planeeringus elektri tuulikuid teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuuliku kogukõrgus ( $H + 0,5D$ );
- 10) kohalikule kogukonnale pakutavad kompensatsioonimeetmed lepatakse kokku arendaja ja kogukonna esindajate vahel;
  - 11) uute ülekandeliinide rajamisel tuulepargi alajaama (näiteks 20/110 kV nimipingega) ja võrguga liitumise alajaama (110 kV või 330 kV nimipingega) vahel tuleb vältida maakonnaplaneeringus ja omavalitsuste üldplaneeringutes fikseeritud väärtuslikke maastikke. Nendele aladele on lubatud maakaabelliini rajamine;
  - 12) uute ülekandeliinide rajamisel tuuleelektrijaama alajaama ja võrguga liitumise alajaama (110 kV või 330 kV nimipingega) vahel tuleb trassivalikul vältida Natura 2000 alasid;
    - Natura 2000 alale on uute ülekandeliinide rajamine võimalik vaid erandkorras muude reaalsete ja ratsionaalsete trassivariantide puudumise korral. Sel juhul tuleb teostada vastavasisuline keskkonnaaspekte käsitlev töö (keskkonnamõju hindamine või keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille raames hinnatakse kavandatava tegevuse või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnevat mõju Natura 2000 võrgustiku alale) tagamaks minimaalset negatiivset keskkonnamõju tekitav lahendus. Tegevusloa võib anda või strateegilise planeerimisdokumendi kehtestada juhul, kui seda lubab Natura võrgustiku ala kaitsekord ning otsustaja/strateegilise planeerimisdokumendi kehtestaja on veendunud, et kavandatav tegevus ei mõju kahjulikult selle Natura 2000 võrgustiku ala terviklikkusele ega mõjuta negatiivselt selle ala kaitse eesmärki;
  - 13) tuulegeneraatorite ja tuuleparkide detailplaneeringud, ehitusprojektid ja projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis tuleb kooskõlastada Lennuameti, Kaitseministeeriumi ja Siseministeeriumiga.

### 5.2.3.2 Päikeseenergia

Päikeseenergia tootmisel eristatakse:

- oma tarbeks elektrienergia tootmise eesmärgil paigaldatud päikesepaneelid- paneelid on lubatud paigaldada maapinnale ja hoonele. Oma katastriüksuse tarbeks on lubatud paigaldada paneelid maapinnale võimsusega kuni 50 kW ja hoone katusel või seintel vastavalt hoone mahule.
- tootmise kohapeal elektrienergia kasutamise eesmärgil rajatud päikeseпарк (sh päikesepargi toimimiseks vajalik infrastruktuur)- päikeseпарк võimsusega üle 50 kW, millest saadav elektrienergia tarbitakse Narva-Jõesuu linna piires asuvas tootmises. Lubatud on ületootmisest tingituna väikeses mahus (elektrienergia tootmisest ca 15% ulatuses) elektrienergia müümine. Antud elektritootmisi on lubatud püstitada ainult üldplaneeringus kavandatud äri maa-aladele, tootmise maa-aladele ning äri ja tootmise maa-aladele (v.a Narva-Jõesuu linnasises linnas) või lõuna poole Tallinn – Tapa – Narva raudteed (skeem 10).
- suurtootmise elektrienergia tootmise, jaotamise ja müügi eesmärgil rajatud päikeseпарк (sh päikesepargi toimimiseks vajalik infrastruktuur)- päikeseпарк võimsusega üle 50 kW, millest

saadav elektrienergia müüakse elektrivõrku. Suurtootmise müügi eesmärgil rajatavad päikesepargid on lubatud püstitada ainult lõuna poole Tallinn – Tapa – Narva raudteed (skeem 10).



**Skeem 10.** Tallinn – Tapa – Narva raudtee asukoht Narva-Jõesuu linnas.

Maapinnale paigaldatud päikesepaneelide ja päikeseparkide hooldamisel on keelatud kasutada taimemürke. Hooldamiseks on sobivateks meetoditeks näiteks karjatamine, niitmine või taimekasvu takistava geotekstiili kasutamine. Olemasolevatel rohevõrgustiku aladel ja koridorides ning põllumajandusmaadel, kus päikeseparkide rajamine lahendatakse detailplaneeringu käigus, on piirdeaedade rajamine keelatud.

Päikesepargid (sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid) peavad vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele. Elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele mittevastavad päikeseelektrijaamad (sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid) võivad vähendada riigikaitse ehitise töövõimet.

**Oma tarbeks rajatud päikesepaneelide<sup>7</sup> kavandamise tingimused:**

- 1) tiheasustusega alal katastriüksuse piires üldjuhul mitte paigaldada paneele maapinnale katastriüksuse tänavapoolsele alale. Tiheasustusalas päikesepaneelide kavandamine ei ole kõrghaljastuse likvideerimise ja üldplaneeringus või detailplaneeringus seatud haljastuse mahu vähendamise aluseks;
- 2) tiheasustusega aladel tänavapoolsel küljel paigaldada päikesepaneelid katusele/fassaadile arvestades hoone arhitektuuri ning sobitades selle stiiliga maitsekalt ning täites ehituseadustiku nõudeid;
- 3) korterelamute rõdudele paigaldatavad päikesepaneelid lahendada kogu hoonele terviklikult ja hoone arhitektuuriga sobivalt ning täites ehituseadustiku nõudeid;
- 4) väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel aladel, kus on levinud katusetüübiks viilkatus, tuleb päikesepaneelid paigutada paralleelselt katuse kaldega, kusjuures lubatud on uute tehnoloogiate kasutamine (päikese energiat salvestavad katusekivid, värvid jms) kui on arvesse võetud hoone arhitektuuriga sobivust ning tänavaruumi ilme säilimist;
- 5) kui kõrvuti asetsevatele katastriüksustele päikesepaneelide rajamisel tekib päikeseпарк (maapinnale paigaldatakse katastriüksuste peale kokku rohkem kui 50 kW võimsusega päikesepaneel) siis tuleb viimasel päikesepaneelide paigaldajal (kelle tulemusena ületatakse 50 kW piir) lähtuda päikesepargi rajamise tingimustest;
  - kui kõrvuti asetsevate katastriüksuste maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide vaheline kaugus on suurem kui 50 m ei ole vaja jälgida suurtootmise päikesepargi rajamise tingimusi.

**Suurtootmise päikseparkide<sup>8</sup> rajamise tingimused:**

- 1) päikesepargi rajamist menetletakse avalikkust kaasates (projekteerimistingimuste avatud menetlus) välja arvatud juhul kui park rajatakse kasutusest välja langenud tootmise maa-alale, tootmismaale (sh üldplaneeringuga kavandatud), tööstusalale või karjääri ja kui parke kavandatakse alale, kus elamud ei paikne naabruses (1 km);
- 2) päikesepargi rajamisel, mille võimsus ületab 500 kW, tuleb koostada detailplaneering (põhjendatud juhul võib linnavalitsus planeeringu koostamise asemel anda välja projekteerimistingimused läbi avaliku menetluse);
- 3) suurtootmise elektrienergia müügi eesmärgil rajatud päikesepargi püstitamine on keelatud Tallinn – Tapa – Narva raudteest põhja poole jäävatel aladel;
- 4) päikesepargi rajamisel põllumajandusmaale ei tohi rajada plaatvundamenti, tõsta või koorida pinnast;
- 5) päikeseparkide rajamisel eelistada olemasolevate tootmisalade lähedal paiknevaid alasid, väheväärtuslikke maastikke, jäätmaad, kasutusest väljalangenud tööstusalasid, karjääre jne;

<sup>7</sup> Oma katastriüksuse tarbeks rajatud paneelideks loetakse maapinnale paigaldatud paneele võimsusega kuni 50 kW ja hoone katusel või seintel vastavalt hoone mahule.

<sup>8</sup>

Päikeseпарк on elektrienergia suurtootmiseks mõeldud maapinnale paigaldatud paneelid võimsusega rohkem kui 50 kW ning need jagunevad kohapeal kasutamise eesmärgil rajatud päikesepargiks ja müügi eesmärgil rajatud päikesepargiks.

- 6) päikeseparkide rajamine ei ole üldjuhul lubatud väärtuslikel maastikel, rohelises võrgustikus, üldplaneeringuga määratud vaatekoridorides ja väärtuslikul põllumajandusmaal. Päikeseparkide rajamisel tuleb eelistada väheväärtuslike alade kasutamist;
- 7) päikeseparkide rajamisel tuleb läbi viia taimede kasvukohtade inventuur ja päikesepaneelid tuleb paigutada selliselt, et ei kahjustataks kaitstavate taimeliikide tegelikke kasvualasid ning säiliks liikide soodne seisund;
- 8) visuaalse reostuse leevendamiseks tuleb rajada kuusehekk (istikü istutusaegne kõrgus vähemalt 1 m), mida hooldatakse ja vajadusel teostatakse hukkunud istikute asendamine. Kuusehekk peab säilima kogu päikesepargi kasutusea jooksul ning heki minimaalne kõrgus on 1,5 m. Hekk tuleb rajada ümber päikesepargi suundades, kus see on avalikkusele vaadeldav – avalikud teed, elamud ja avalikult kasutatavad hooned. Kui päikesepark asub tiheasustusalade lähedal, võib kuuseheki asemel rajada muudest igihaljastest hekitaimedest heki (istikü istutusaegne kõrgus vähemalt 1 m);
- 9) projekteerimistingimusi päikesepaneelide paigaldamiseks või päikeseparkide rajamiseks ei väljastada ilma maaomanike ja/või hooneomanike kirjaliku nõusolekuta.

### 5.2.3.3 Maasoojussüsteem

Narva-Jõesuu linna aladel sobivad kasutamiseks üldjuhul kinnist tüüpi horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid. Horisontaalne maakollektor on lubatud kavandada ainult juhul, kui on tagatud üldplaneeringu tingimuste kohane kõrghaljastuse osakaal. Maasoojussüsteemide soojuskandevõimele tohib kasutada keskkonnaohutuid aineid. Ühisveevärgi puurkaevude sanitaarkaitsealas on maasoojussüsteemide rajamine keelatud. Planeeritavad vertikaalsed maasoojussüsteemid ei tohi ulatuda ühisveevärgi või lähedal asuvate puurkaevude veekihtideni.

Soojuspuuraugu kaugus kinnistu piirist peab olema vähemalt 5 m. Katastriüksuse piirile lähemal on lubatud ehitada naabrigna kirjaliku kokkuleppe alusel.

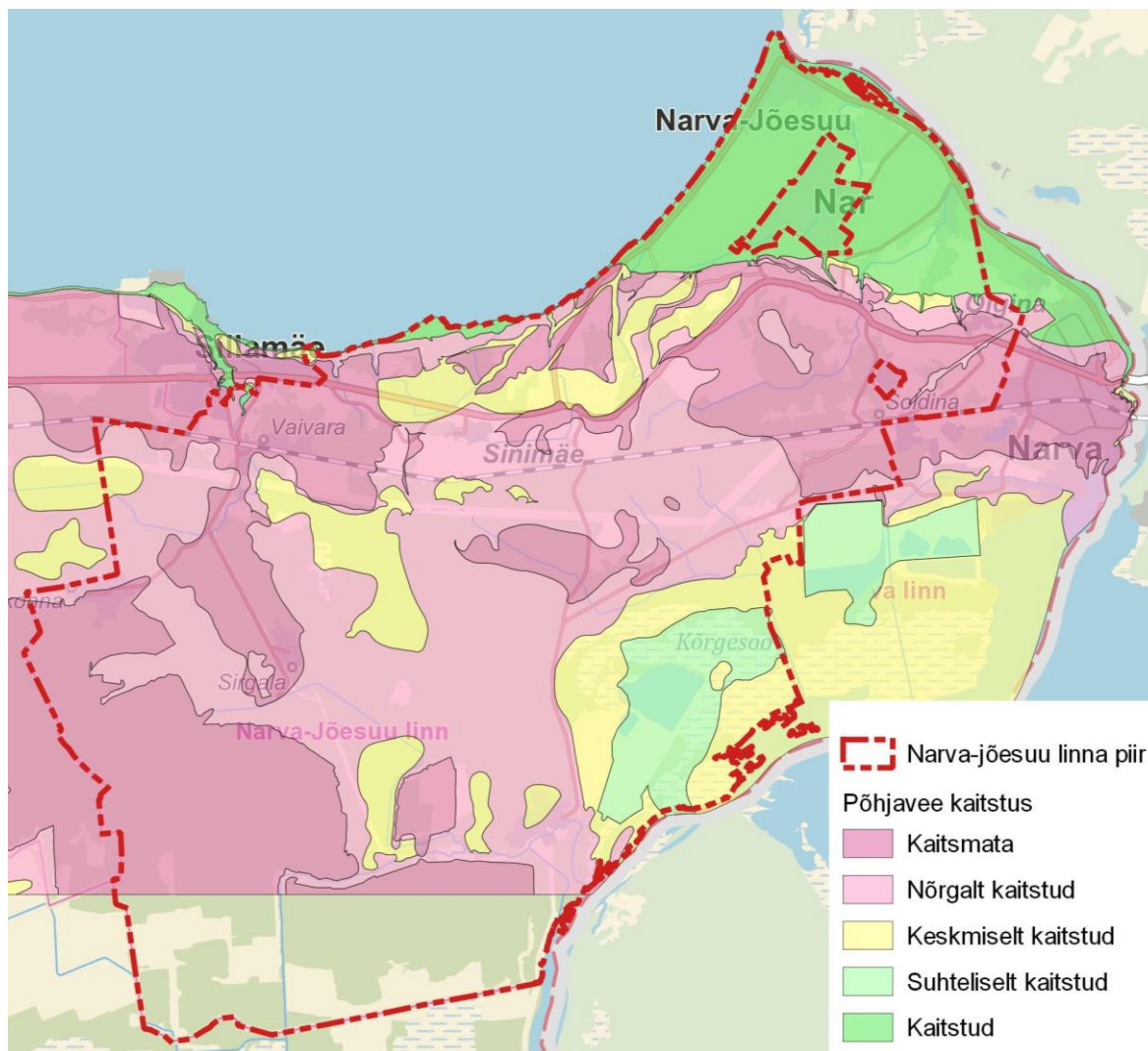
Horisontaalse maasoojussüsteemi rajamine ei ole üldjuhul lubatud tiheasustusalal (ekspertiisi alusel ja omavalitsuse kaalutusotsusega lubatud). Maasoojus rajatiste rajamine ehituskeeluvööndis on keelatud.

Iga kaitstava loodusobjekti alal tuleb seal maasoojuse kasutamiseks küsida looduskaitseala valitsejalt nõusolek.

Maasoojussüsteemi rajamiseks tuleb esitada vähemalt ehitusteatis. Maasoojussüsteemi rajamist käsitlevas dokumendis (detailplaneering, hoone projekt, ehitusluba, ehitusteatis) on vaja näidata maasoojussüsteemi rajamise tüüp (kinnise kontuuriga horisontaalne, vertikaalsete loogete või spiraalina). Detailplaneeringus või projektis peab olema näidatud maasoojussüsteemi kontuuride paiknemise ala. Kinnise kontuuriga hoonevälise soojuspuuraugu projektis tuleb ette näha soojuspuuraugu hooldusala (soovituslikult vähemalt raadiusega 3 m, kuna peab võimaldama tehnika juurdepääsu). Hoonealustel nn vaia tüüpi soojuspuuraukudel (kohtvai) puudub hooldusala väljaspool hoonekontuuri.

#### 5.2.4 PÕHJAVESI, PINNAVESI JA KANALISATSIOON. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Narva-Jõesuu jääb Ida-Eesti vesikonda. Narva-Jõesuu maapinnalt esimene aluspõhjaline veekiht on maapinnalt lähtuva reostuse eest enamjaolt kaitsmata või nõrgalt kaitstud (skeem 15). Esineb ka keskmiselt kaitstud ja kaitstud alasid.



**Skeem 15.** Narva-Jõesuu linna esimese aluspõhjalise veekihi kaitstud maapinnalt lähtuva reostuse eest (Kaart: Maa-ameti geoportaal, 1: 50 000 geoloogiline baaskaart, 2020).

Likvideerida ja mitte rajada uusi reostusohtrikke objekte nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel. Tootmise ja äri maa-alade arendamisel on soovitatav potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida. Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel tuleb rakendada täiendavaid abinõusid pinna- ja põhjavee reostuse vältimiseks. Selleks tuleb detailplaneeringutes ning ehitusprojektides ette näha vastavad meetmed. Nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel uute elumupiirkondade kavandamisel eelistada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamist iseseisvatele lokaalsetele lahendustele. Ka muu arendustegevuse, eelkõige tootmistegevuse kavandamisel tuleb võimalusel eelistada reovee juhtimist ühiskanalisatsiooni, kusjuures sademevee kogumine ja juhtimine peab toimuma reoveest lahkvoolselt.

Järgida tuleb veeseaduses ja selle alusel kehtestatud alamaktides kehtestatud veekaitse nõudeid veekvaliteedi hoidmiseks ja parandamiseks ning Ida-Eesti vesikonna veemajanduskavas seatud/seatavaid eesmärke ning meetmeid. Tagada põhja- ja pinnavee kaitse ohtlike ainetega reostamise eest.

Narva-Jõesuu linna aladele jääb Narva linna Mustajõe veehaare, kus tuleb arvestada veeseadusest tulenevate nõuetega. Veehaare on kantud taristu ja tehnovõrkude joonisele.

Uute tootmismaade planeerimisel on vajalik arvestada läheduses asuvate pinna- ja põhjaveekogudega ning vajadusega tagada nende igakülgne kaitse tootmisega kaasnevate mõjutuste eest. Rakendada tuleb kõiki võimalikke ja majanduslikult mõistlikke meetmeid, millega tagatakse pinna- ja põhjaveekogude maksimaalne reostuskaitstus. Arendustegevusel tuleb tähtsustada pinna- ja põhjavee kaitse vajadust, seda reoveepuhastuslahenduste nõuetele vastavusse viimisega, saastunud sademevee kogumisega ja puhastamisega.

Põllumajandustegevuse jätkamisel on oluline vähendada põllumajanduslikust tootmisest pärinevat reostust/häiringuid, järgides pinna- ja põhjavee kaitseks veeseaduses ja selle alamaktides kehtestatud nõudeid võimaliku põllumajandusreostuse eest.

Põhja- ja pinnavee kasutamisel ja kaitse korraldamisel, sh detailplaneeringute ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavade koostamisel, uuesti läbi vaatamisel ja muutmisel tuleb arvestada veemajanduskavades toodud pinna- ja põhjavee ning kaitset vajavate alade kaitse keskkonnanäesmärkide saavutamiseks koostatud meetmeprogrammidega.

Narva-Jõesuu linna vee- ja kanalisatsioonivõrk lahendatakse Narva-Jõesuu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas. Suuremad puhastid on toodud lisas 16.

Piirkondades, kus ühiskanalisatsiooni pole, tuleb reovee käitlemisel lähtuda Narva-Jõesuu Linnavolikogu 26.09.2018 määrusest nr 43 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“. Suvila- ja aiandusühistutel on lubatud rajada kas kogumismahuti või kuivkäimla lahendus. Kogumismahuti miinimum suuruseks on 3 m<sup>3</sup>. Täita tuleb kõik heitveele seatud normid. Aiandus- ja suvilaühistutes on lubatud rajada puurkaev mitme kinnistu teenindamiseks, jälgides seaduses toodud nõudeid. Veevärgi ja reovee süsteemide rajamisel järgida seadustes toodud omavahelisi kauguseid. Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu, Sinimäe, Olgina ja Vaivara reoveekogumisaladel on omapuhastite kasutamine ja heitvee pinnasesse immutamine keelatud.

#### **5.2.4.1 Tuletõrje veevõtukohad**

Narva-Jõesuu linna tuletõrje veevarustus on lahendatud hüdrantide, mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil. Tuletõrje veevõtukohad on kantud taristu ja tehnovõrkude joonisele.

Kohaliku omavalitsuse territooriumil peavad olema välja ehitatud avalikult kasutatavad ja tuletõrjevee võtmiseks ette nähtud kohad, kus on tagatud tuletõrje veevõtukohtadele esitatud nõuete täitmine. Veevõtukohad peavad võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu ning kasutamist ja tagatud peab olema tuletõrjeauto ringipööramise võimalus. Enne veevõtukohta lõplikku väljaehitamist on vajalik konsulteerida Päästeametiga.

Kui ei ole tagatud piisavat veevarustust, tuleb planeerimise ja projekteerimise käigus igakordselt hinnata täiendavad veevarustuse kavandamise vajadust.

#### **5.2.4.2 Sademevee ärajuhtimine**

Narva-Jõesuu linnasiseses linnas on 100% ühisvoolne kanalisatsioon ja eraldi sademeveetorustikke ei ole rajatud. Hetkel on osaliselt probleemiks saastunud sademevee sattumine Narva jõkke ja Narva linna reoveepuhasti ülekoormatus ühiskanalisatsiooni suunatud sademevee tõttu. Oluline on jälgida, et edasisel planeerimistegevusel lahendatakse sademevee kogumine kinnistutelt muul alternatiivsel viisil ja sademevett ei suunataks ühiskanalisatsiooni, et mitte liigselt koormata Narva linna reoveepuhastit.

Kliimamuutused avalduvad muuhulgas sademete jaotuse muutumisega. Kliimamuutuste tulemusel sagenevad ja intensiivistuvad äkksajud ja nendest põhjustatud üleujutused. Sademete hulga kasvu (Eestis hinnanguliselt aasta keskmisena ca 20% rohkem) ja intensiivsete vihmahoogude (suureneb tõenäosus (eriti suvekuudel), et ühes ööpäevas sajab suur hulk sademeid (>30 mm)) tõttu on oluline tähelepanu pöörata sademevee käitlusele ning seda eelkõige kõvakattega pindade kavandamisel. Kasutusele tuleb võtta tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökoormuse vähendamine eesvooludele (sademevee vahemahutid, annusmahutid, looduslikud lahendused). Kompaktse asustusega/linnaliste alade arendamisel eelistada lahendusi, mis vähendavad kõvakattega alade pindala osakaalu ning mis soodustavad sademevee ja sulavee imbumist maapinda vähendades üleujutusohu.

#### **Tingimused sademevee immutamiseks ja sademevee süsteemide toimimise tagamiseks:**

- 1) detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste andmisel tuleb täpsemalt käsitleda sademevee ärajuhtimise võimalusi ja lahendusi. Lisaks tuleb tagada kraavide hooldamise jaoks vajalik ruum;
- 2) planeerimis- ja ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda (keelatud on sademetest tekkinud liigvee juhtimine naaberkinnistutele);
- 3) sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires või juhtida veekogusse halvendamata naaberkinnistu olemasolevat olukorda;
- 4) sademevee juhtimisel veekogudesse tuleb tagada veekvaliteedi vastavus kehtivates õigusaktides sätestatule;
- 5) uue sademevee kraavi rajamisel tuleb teha koostööd kohaliku omavalitsusega. Kohaliku omavalitsusega tuleb kooskõlastada kraavi asukoht, pindala, pikkus, hooldamine, kasutatavad materjalid. Lisaks tuleb vajaduse hindamiseks esitada situatsiooni kirjeldus;
- 6) sademevee kraavi rajamine on võimalik kõrval asuva(te) katastriüksuse omanike nõusolekul, kelle veerežiimi hakatakse muutma;
- 7) munitsipaalomandis oleva sademevee kraaviga liitumine ja hilisem hooldamine tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega;
- 8) truubi ja silla rajamine üle Narva-Jõesuu linnasiseses linna munitsipaalkraavi peab olema kooskõlastatud omavalitsusega;
  - Narva-Jõesuu linnasiseses linnas on lubatud sademevee kraavile paigaldada minimaalselt 500 mm läbimõõduga toru/truup;

- üle kraavi kulgeval juurdepääsutee osal on lubatud kasutada ainult tänavakive, et lihtsustada truubi hooldamist ja vajadusel vahetamist. Omavalitsusega tuleb kooskõlastada kasutatavad materjalid ja truubi suurus;
- 9) keelatud on aia ehitamine sademevee kraavi nõlvadele lähemal kui 1 m;
- 10) sademevee kraavis on keelatud takistada veevoolu ja paisutada vett, kui see ei ole kooskõlastatud kohaliku omavalitsusega;
- 11) sademevee kraavi tuleb regulaarselt hooldada (vähemalt 1 kord aastas) - ümbrus korrastada, taimestik, voolutakistused, risu ja setted eemaldada;
- 12) soodustada sademevee pinnasesse immutamise lahendusi äri- ja tootmisaladel, kus esinevad selleks soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused;
- 13) uutel ja rekonstrueeritavatel tootmisaladel võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkoormuse vähendamine eesvooludele ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-bensiini-liivapüüdurid vm);
- 14) sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud;
- 15) sadevee juhtimisel maaparandussüsteemi või maaparandussüsteemi eelvoolu on eelnevalt vajalik Põllumajandus- ja Toiduameti kooskõlastus.

#### Soovitused

*Narva-Jõesuu linnasiseses linnas on soovitatav luua veeühistu sademevee eesvoolude haldamiseks. Veeühistuga liitumiseks tuleb koostada sademevee arvutus.*

#### **5.2.5 SOOJAVARUSTUS.**

Vastavalt kaugkütteseadusele määrab kohalik omavalitsus üldplaneeringuga kindlaks maa-ala, millel asuvate tarbijajagaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojavarustus.

Kaugkütte piirkonnad hõlmavad: Narva-Jõesuu linnasisesel linna kesklinna osa, Olgina ja Sinimäe alevikku. Narva-Jõesuu linnasiseses linnas kasutavad soojavõrgu küttesüsteeme põhiliselt kortermajad ja ühiskondlikud asutused. Katlamajad kasutavad kütusena looduslikku gaasi ning alevikes ka põlevkiviõli.

Kaugküttepiirkonnas on võrguga liitumine kohustuslik kõikidele kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on ehitatav või rekonstrueeritav tarbijajagaigaldis soojusega varustamiseks. Isikud, kes kaugküttepiirkonda jääval maa-alal kaugküttepiirkonna määramise ajal ei kasuta kaugkütet, ei ole kohustatud liituma kaugküttevõrguga. Kaugküttepiirkonnas ehitatavate või rekonstrueeritavate ehitiste soojusega varustamisel lubatakse kasutada muid kütteviise alljärgnevate ehitiste korral:

- ehitised, mille ühendamist ei võimalda võrgu tehnilised võimalused või mille võrku ühendamine seaks ohtu varasemalt liitunud varustuskindluse;
- ehitised, mille soojusega varustamiseks kasutatakse keskküttest loodussõbralikumaid kütteviise (maasoojus, päikese- ja tuuleenergia, maagaas jne);

- ehitised, mille ühendamine võrku ei ole majanduslikult põhjendatud või millele võrguühenduse ehitamine nõuab ebamõistlikult suuri kulutusi;
- ajutised ehitised.

Soojavarustus väljaspool kaugkütte piirkonda lahendatakse üldjuhul individuaalkütte baasil (puitkütte, elektrikütte, õlikütte jne). Olemasolevad korterelamud tuleb võimalusel liita kaugküttepiirkonnaga ja võimalikud uued saasteallikad tuleb projekteerida selliselt, et saasteainete väljumiskõrgusel on tagatud nende hajumine maapinnalähedases õhukihis. Soovitav on eelistada taastuvaid küteliike (puit, biomass, päikeseenergia, maaküte).

### 5.3 Maaparandussüsteemide maa-alad

Ülevaade olemasolevatest maaparandussüsteemidest on leitav seletuskirja lisa 17.

Maaparandussüsteemi maa-ala maaparandusseaduse tähenduses on maa-ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks.

Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule.

Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ning ühiseesvoolu reguleerimine või ühiseesvoolu kaitselõigu veetaseme reguleerimise kavatsus tuleb kooskõlastada Põllumajandusametiga. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada. Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid, registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb kinnistu omanikul konsulteerida tegevuse osas kohaliku omavalitsusega.

Maaparandushoiukavade koostamisel arvestada kliimamuutustest tulenevate võimalike riskidega (vooluhulkade suurenemine ja maapinnalähedase põhjaveekihi veetaseme tõus, külmumata ja liigniiske metsamaa, mis piirab raievõimalusi, puistute koosseis ja kvaliteet ning puidu kättesaadavuse raskenemine liigniisketest metsadest).

Arvestada prognoositud lumikatte vähenemisest tingitud praegusest väiksemate ja aasta jooksul ühtlasemalt jaotunud maksimaalsete äravoolude ja seega ka väiksemate maksimaalsete veetasemetega, kuna siseveekogude tase on seotud jõgede äravooluga. Tuleb arvestada, et suvise miinimumäravoolu perioodi pikemaks muutumise tõttu suureneb võimalus väikeste ojade ja jõgede ülemjooksude kuivamiseks.

## 6 Olulise ruumilise mõjuga ehitised

Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri on kehtestatud planeerimisseaduse § 95 lõikes 2 alusel.

Narva-Jõesuu linnas on olemasolevateks olulise ruumilise mõjuga ehitiseks:

- **Orica Eesti OÜ**, kus käideldakse ammooniumnitraati, naatriumnitraati ja lõhkematerjale. Tegemist on A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõttega, mille ohuala raadius on 2 256 m.

- **Elme Messer Gaas AS Gaasitootmistehas**, kus käideldakse lämmastikku; argooni; väävelhapet; nalco 2510; nalco 8506 plus; nalco 8514 plus; nalco 3D Trasar 3DT199; nalco 3D Trasar 3DT1129. Tegemist on B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte, mille ohuala raadius on 125 m.
- **Vaivara ohtlike jäätmete käitluskeskus.**
- **Enefit Energiatootmine AS Eesti Elektri jaama tuhaväljad.**

Perspektiivseteks olulise ruumilise mõjuga ehitisteks:

- **Narva lennuväli (EENA)**- kui rajatakse vähemalt 1 000 m pikkuse kõvakattega maandumisrajaga lennuväli. Lennuvälja piirangupinnad on leitavad Maa-ameti geoportaali lennunduskaardilt.
- **Narva-Jõesuu sadam**- kui hakatakse teenindama 500-se ja enam kogumahutavusega laevu. Narva kaubasadamana käsitletakse Narva-Jõesuu linna (asustusüksus) Kalda tn 20a (51301:001:0114) katastriüksust.
- **Rootsilõvi maaüksuse detailplaneeringuga** planeeritud kaubanduskeskus.
- **Põlevkivituha töötlemise käitis**- Auvere külas paikneva Õlitehase maa-ala läheduses.
- **planeeritud tuulepargi alad**- kui rajatakse Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määruse nr 184 „Võrgueeskiri“ tähenduses tuulepark, mis koosneb vähemalt 30 meetri kõrgustest elektrituulikute.
- **Olgina aleviku vesinikutootmise tehas.**

## 7 Likvideeritavad hooned

Üldplaneeringuga on planeeritud likvideerida Auvere küla Narva metskond 177 (85101:012:0200) katastriüksusel paiknevad hooned (skeem 12). Katastriüksus on riigiomandis maatulundusmaa. Antud hoonetel puuduvad ehitus- ja kasutusload ehk hooned on alale püstitatud ebaseaduslikult. Katastriüksusele ja hoonetele puudub juurdepääs mööda maismaad, mistõttu on raskendatud vajadusel päästetehnika juurdepääs hoonetele. Ainuke ligipääs hoonetele on tagatud läbi Koiduvalguse aiandusühistu ja mööda veekogu. Hooned on hetkel aktiivselt kasutusel eraisikute poolt.

Samuti asub Auvere küla Narva metskond 95 (85101:001:0737) katastriüksusel varisemisohtlik hoone, mis on planeeritud likvideerida (skeem 16). Tegemist on riigiomandis maatulundusmaaga. Ainus ligipääs hoonele on läbi Koiduvalguse aiandusühistu ja mööda veekogu.



**Skeem 16.** Likvideeritavad hooned Narva metskond 17 ja 95 katastriüksusel.

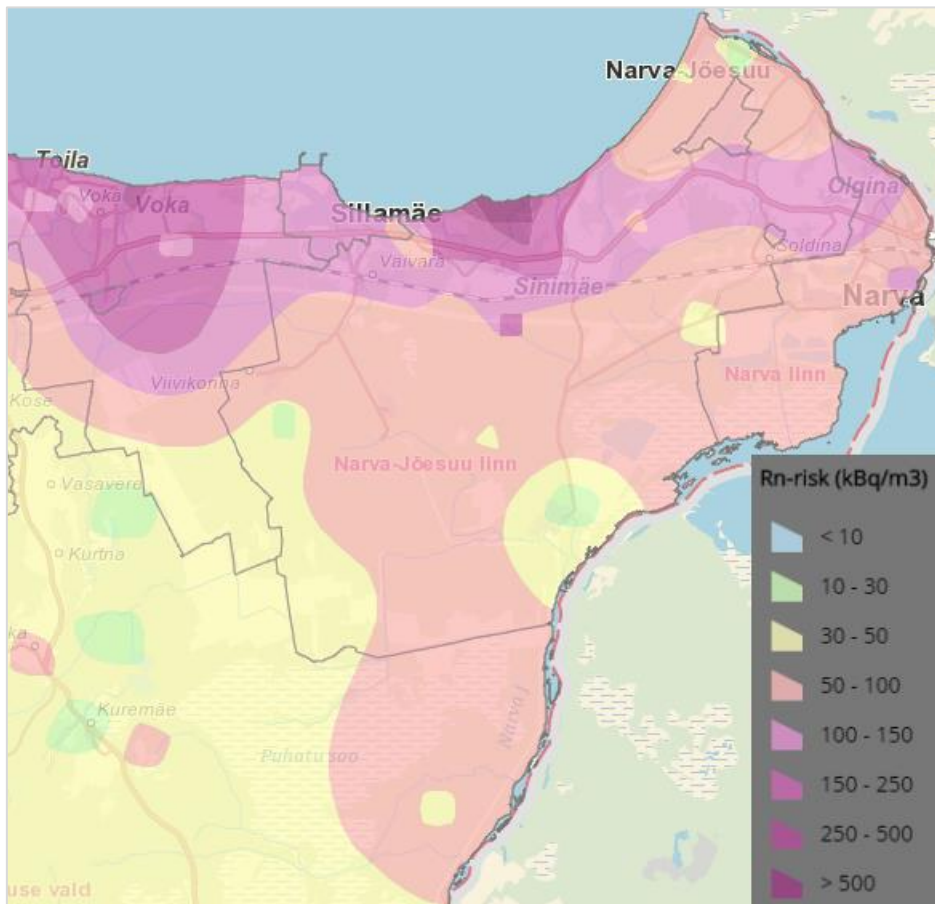
## 8 Ehitamine radooniohtlikus piirkonnas

Kokku eristatakse nelja radooniohutaset: 1) madal (0–10 kBq/m<sup>3</sup>), 2) normaalne (10–50 kBq/m<sup>3</sup>), 3) kõrge (50–250 kBq/m<sup>3</sup>) ja 4) ülikõrge (>250 kBq/m<sup>3</sup>) (Petersell jt, 2017). Narva-Jõesuu linna haldusterritooriumil on radoonirisk valdavalt kõrge (skeem 17). Suuremas osas jääb pinnaseõhus mõõdetud radoonisisaldus 50 kuni 100 kBq/m<sup>3</sup> vahele. Soome lahe rannikualal esineb ka ülikõrge radooniriskiga alasid, kus radoonisisaldus pinnaseõhus ületab kohati (Pimestiku ja Udria küla juures) isegi 500 kBq/m<sup>3</sup>. Lõuna poole liikudes radoonisisaldus pinnaseõhus väheneb (Eesti geoloogiateenistus, 2020).

Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 “Tööruumide õhu radoonisisalduse viidetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadele” lisas on välja toodud Eesti kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelu haldusüksuste kaupa. Vastavalt nimetatud määruse lisale kuulub Narva-Jõesuu linn kõrgendatud radooniriskiga maa-alade hulka.

Vabariigi Valitsuse 06.10.2011 määruse nr 131 “Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule” § 9 lg 4 kohaselt ning Vabariigi Valitsuse 30.05.2013 määruse nr 84 “Tervisekaitsenõuded koolidele” § 12 lg 4 kohaselt peab koolieelse lasteasutuse ja koolide ruumide siseõhu aasta keskmine radoonisisaldus olema väiksem kui 200 bekerelli kuupmeetris (Bq/m<sup>3</sup>).

Koolieelsete lasteasutuste ja koolide kavandamisel tuleb igakordselt teostada radoonitaseme mõõtmisi maapinnas. Mõõtmistulemused annavad olulist infot, kas radooni tõrjemeetmete rakendamine on üldse vajalik ja kui on, siis millised konkreetsed võtted oleksid vajalikud. Asjakohane on igakordselt radoonitaseme mõõtmisi teostada ka teiste ühiskondlike hoonete puhul, kus on ette näha inimeste pikemaajalist viibimist.



**Skeem 17.** Radooniriski levilad Narva-Jõesuu linna haldusterritooriumil (Eesti geoloogiateenistus, 2020).

## 9 Müra normtasemed

Eestis on keskkonnamüra normtasemed kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Müra normtasemete kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele on näidatud tabelis 1.

**Tabel 1.** Müra kategooriate liigitus.

Müra kategooria	Üldplaneeringu alusel
I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad	Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, supelranna maa-ala, kalmistu maa-ala

II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa õuealad, rohealad	Ühiskondlike ehitiste maa-ala <sup>9</sup> , elamu maa-ala
III kategooria – keskuse maa-alad	Segaotstarbega maa-ala, äri maa-ala
IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad	Ühiskondlike hoonete maa-ala <sup>10</sup> , sadama maa-ala, äri ja tootmise maa-ala

Maatulundusmaal õuealadel (ka uute elamu kavandamisel) kehtib II kategooria müra normtase.

Uute müratundlike alade (I-IV kategooria, vt tabel 1) planeerimisel seni hoonestamata aladele väljaspool tiheasustusala või kompaktse hoonestusega aladel tuleb rakendada keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 sätestatud müra sihtväärtust. Sihtväärtuse rakendamise nõue kehtib ka pärast 2002. aastat realiseeritud planeeringutele, mis on juba pidanud arvestama oma tegevuse planeerimisel tollal kehtinud taotlustasemetega.

Sellise planeeringu või projekti koostamisel, mille elluviimisega võib kaasneda müra normtaseme ületamine, tuleb hinnata tekitatava müra suurust ja leviku ulatust (mürataseme modelleerimine spetsiaalse tarkvara abil), arvestades koosmõju olemasoleva mürafooniga ning kavandada vajadusel mürataseme vähendamise meetmed. See kehtib nii uute müra tekitavate objektide planeerimisel või projekteerimisel kui ka hiljem võimaliku müraprobleemi ilmnemisel.

Eramute piirkonnas on efektiivseimaks meetmeks müratõkkeseinte rajamine, korruselamute puhul on reeglina otstarbekam hoonete välisfassaadi heliisolatsiooni parandamine.

Müratundlikele aladele või nende lähedusse tehnoseadmete paigaldamisel (nt õhksoojuspumbad jms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse normatiividele. Tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtus.

Planeeringu koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada müraallikatega (sh lasketiirud, krossirajad, ATV rajad jne). Müraallikaks ei loeta metsaraie või muu metsamajandamisega seotud töid ja tegevusi.

## 10 Üldplaneeringu elluviimine

Üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele, projekteerimistingimuste andmisele ja maa-alade munitspaliseerimisele. Detailplaneeringuid koostatakse üldjuhul vastavuses üldplaneeringuga. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on piisava avaliku huvi olemasolu. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige elanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse kohaliku omavalitsuse arengu iseärasusi.

<sup>9</sup> haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalkandetasutuste puhul

<sup>10</sup> v.a II kategooria all toodud

Võimalike vastuolude puhul lähtutakse: üldplaneeringu ja õigusakti vastuolu puhul õigusaktist; enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringu puhul kehtivast detailplaneeringust, väljastatud projekteerimistingimustest ja/või teatise- ja loamenetlustest.

Arendustegevuse kavandamine ja elluviimine vastavuses üldplaneeringu tingimustega on võimalik juhul, kui arvestatud on õigusaktidega sätestatud piiranguid ja nõudeid (looduskaitsepiirangud, tuleohutuskujad, nõuded kommunikatsioonide paigutamisel ja kujadele vms).

Asenduspuude istutamise põhimõtted tiheasustuse alal tuleb sisse viia Narva-Jõesuu linnasisese linna raiekorda. Eesmärk on säilitada kõrghaljastuse tänane osakaal Narva-Jõesuu linnasises linnas.

## 11 Ettepanek maakonnaplaneeringu täpsustamiseks

Üldplaneeringuga täpsustatakse maakonnaplaneeringut järgmiste teemade osas:

- 1) **Rohevõrgustiku struktuurielementide paiknemine**– arvestatud on maastiku iseloomu, korrigeerides rohevõrgustiku tugialade ja rohekoridoride piire selliselt, et rohevõrgustiku alad ühtiksid paremini looduslike aladega, kattuksid vähem põllumajandusmaadega ning asustusaladega. Rohevõrgustiku korrigeerimisel lähtuti rohevõrgustiku planeerimisjuhendist. Rohevõrgustiku koosseisu lisati Narva-Jõesuu linnasisese linna sisene rohealade võrgustik.
- 2) **Väärtuslikud maastike paiknemine:**
  - **Narva-Jõesuu väärtuslikust maastikust** arvati välja Kudrukülas paiknev tootmiskompleks ja suvilaühistu, mis ei esindanud väärtusliku maastiku väärtusi. Maastikule liideti juurde Puhkova küla elamute rajoon, kus on välja kujunenud miljööväärtuslik asustusstruktuur ja mis täiustab ja mitmekesistab olemasolevaid väärtusi komplekselt.
  - **Sinimäe väärtusliku maastiku** koosseisust arvati välja Vaivara küla ja Perjatsi küla kandis asuvad maa-alad, millel ei tuvastatud analüüsi käigus antud väärtuslikule maastikule omaseid väärtusi või muid maastikulisi väärtusi, mis vajaksid eraldi kaitset.
- 3) **Linnalise asustusega alad**- maakonnaplaneeringu järgi loetakse linnalise asustusega alasid elanike, töökohtade kui ka teenuste peamise koondumise kohtadeks. Linnalise asustusega alad hõlmavad nii elamuallasid, tootmisallasid, äripiirkondi kui ka tihedale asustusele omaseid puhkeallasid. Tegemist on aladega, kus on perspektiivne linnalise elukvaliteedi teke. Linnalise asustusega alade piiride täpsustamisel on arvestatud tegelikku ja üldplaneeringuga kavandatud maakasutusotstarbeid ning ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengualasid:
  - Narva-Jõesuu linnasisene linn- linnalise asustusega ala on suurendatud vastavalt asustusüksuse piiridele. Põhiliselt on liidetud linnalise asustusega alaga linnaelanike poolt aktiivselt kasutatavad puhke- ja rekreatsioonialad. Vastavalt tegelikke maakasutusotstarbeid ja olemasolevat linnalise ala struktuuri arvestades on linnalise asustusega ala suurendatud ka elamu- ja äripiirkonna arvelt.
  - Sõtke küla (Sillamäe linn)- linnalise asustusega ala on vähendatud, sest Narva-Jõesuu omavalitsuse piires ei asu kompaktselt väljakujunenud linnalise asustusega ala.

- 4) **Jalgratta- ja jalgteede paiknemine**– jalgratta- ja jalgteede võrgustikku korrigeeriti võttes arvesse juba olemasolevat võrgustikku ning kohalike elanike vajadusi.
- 5) **Kõrge tuulepotentsiaaliga ala**- ala on käsitletud üldplaneeringus perspektiivse tuulepargi alana ning piire on täpsustatud lähtuvalt maastiku ja piirkonna iseloomust.

## 12 Ettepanek maakonnaplaneeringu muutmiseks

### Väärtuslikud maastikud

Üldplaneeringuga moodustati Narva-Jõesuu haldusterritooriumile kaks uut kohaliku tähtsusega väärtuslikku maastikku: **Sirgala karjääri ala** ja **Narva karjääri ala**. Mõlema väärtusliku maastiku puhul on tegemist vanade põlevkivikarjääri aladega, mis on taasmetsastatud ning millel on olemas rekreatsiooniline ja kultuuriline väärtus. Narva karjääri ala on kasutusel metsakatsetuste läbiviimiseks.

### Potentsiaalne tuulepark

Üldplaneeringus ei ole perspektiivse tuulepargialana käsitletud maakonnaplaneeringus Auvere piirkonnas paiknevat potentsiaalset tuuleparki. Narva-Jõesuu omavalitsuse piires asub piisavalt kaevandamisest juba rikutud alasid ning puudub vajadus olemasoleva loodusliku keskkonna käsitlemist tuulepargi alana.